Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul	**Fabrika Tesisi ve 3 Adet Arsa**
Değerleme	**Turhal / Tokat**
Raporu	**2022REV259 / 27.05.2022**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 bulunmaktadr. 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	Altıyüzaltmışaltımilyonseksenbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	785.826.400.-TL	Yediyüzseksenbeşmilyonsekizyüzyirmialtıbindörtyüz.-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**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 402293**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 m² 1176 Ada 16 No.lu Parsel: 109,05 m² 1176 Ada 17 No.lu Parsel: 5,74 m² 1176 Ada 18 No.lu Parsel: 610.927,79 m²			
İMAR DURUMU	1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller			
	Lejant: Yol Alanı	TAKS: -	KAKS: -	H_{maks}: -
	1176 ada 18 no.lu parsel			
	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 m² (Yasal durum)		
		75.158,86 m² (Mevcut durum)		

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,6 Yıl
ARSA BİRİM DEĞERİ	700 TL/m²
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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 sürede 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 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.tskbgd.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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

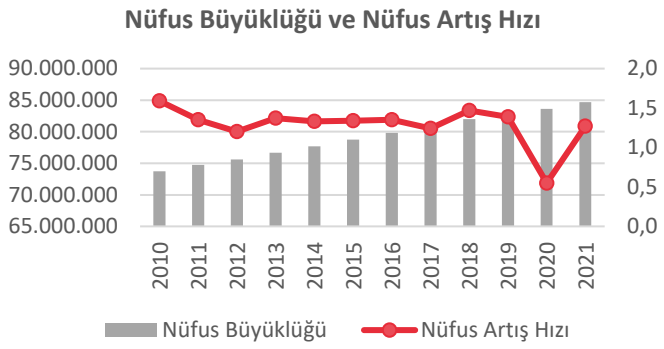
Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

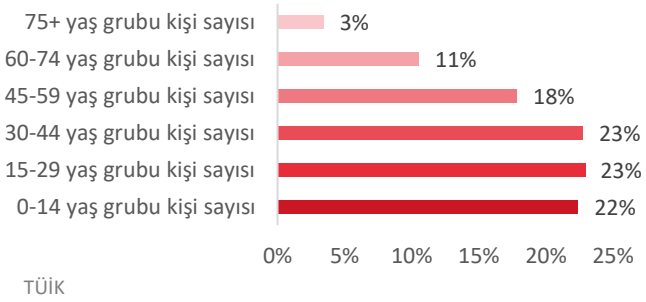
2.1 Demografik Veriler

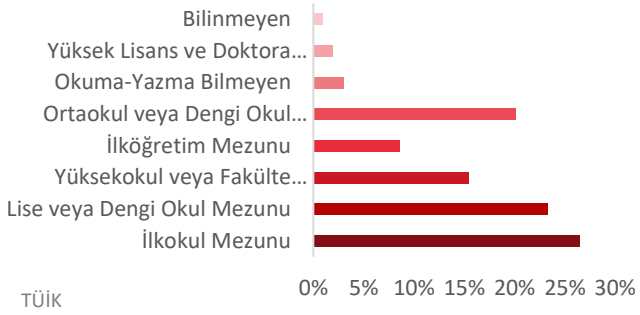
Türkiye

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.



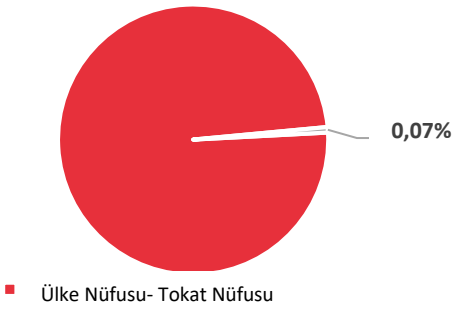
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



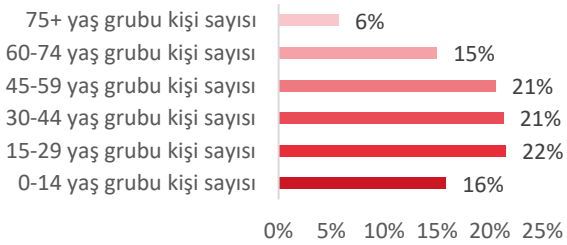


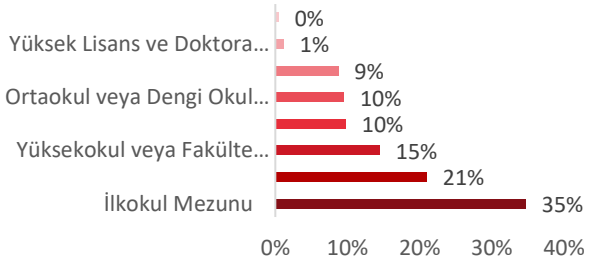
Tokat

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.

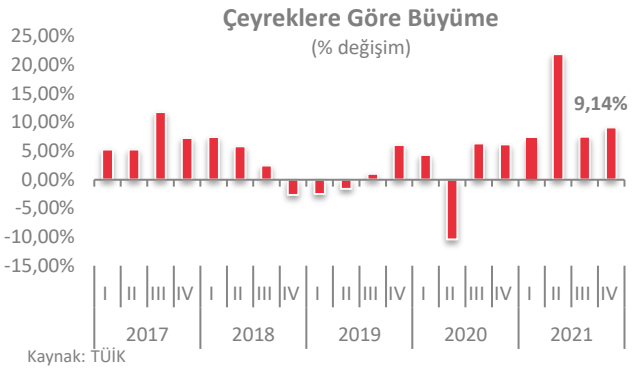




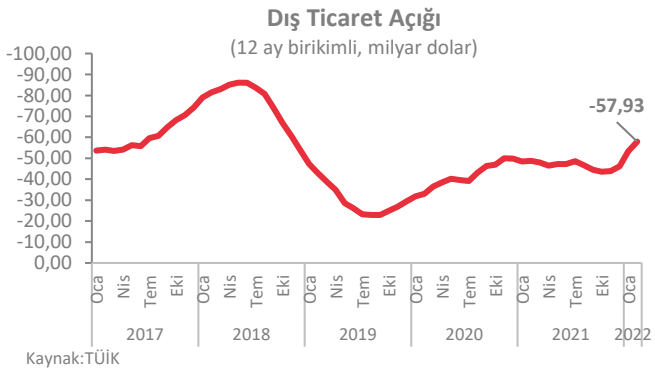
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2 Ekonomik Veriler[1]

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 katkıyı 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.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 m²	109,05 m²	5,74 m²
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 Müştemilatı
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	610.927,79 m²
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)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 yaptıracağı 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 ayni 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" şekinde 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 kayılarının 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 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 değerleme 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.

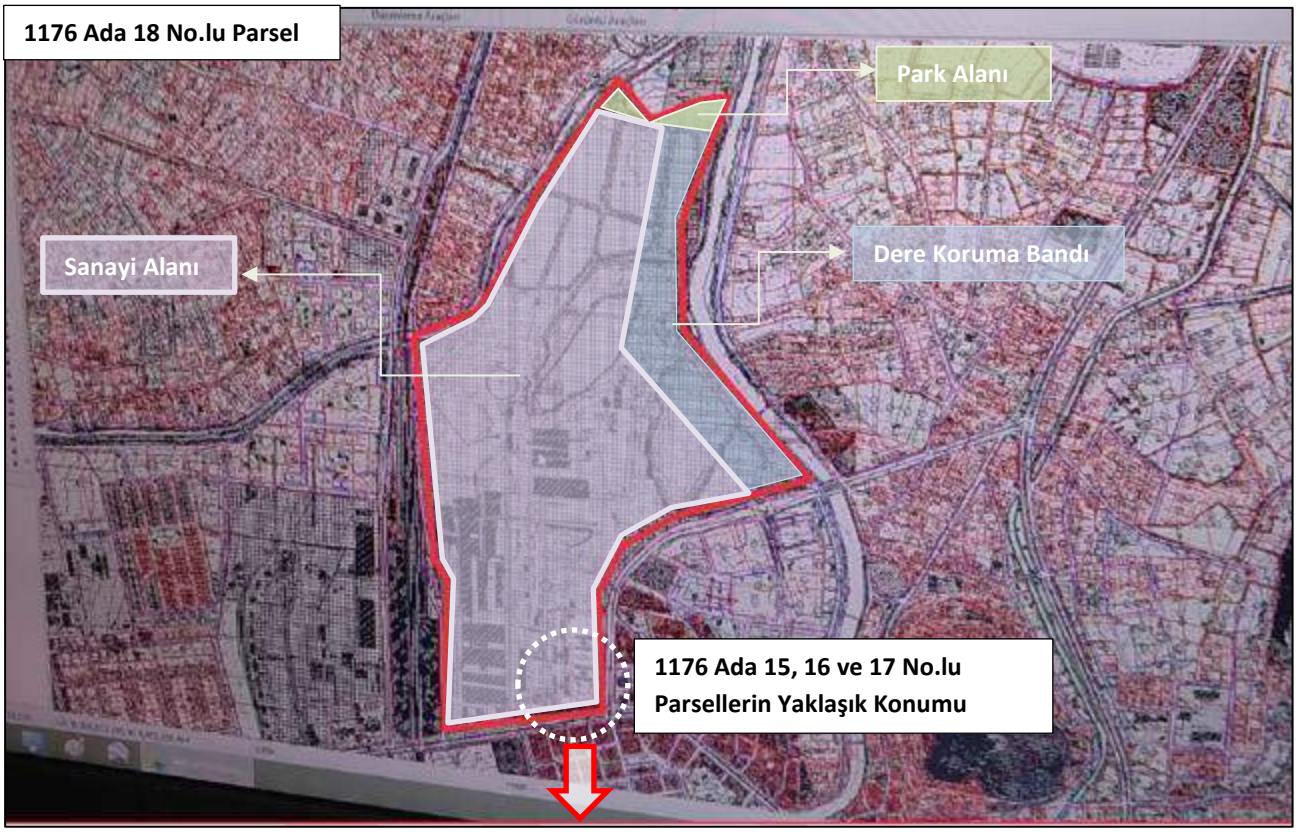
Yapılaşma şartları;

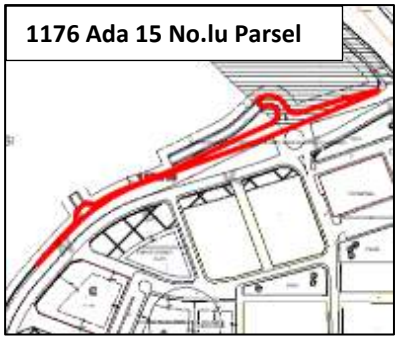
*Herhangi bir yapılaşma şartı belirlenmemiş olup mevcut durumun korunacağı bilgisi alınmıştır.

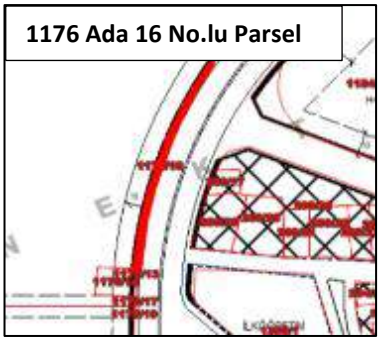
Plan Notları

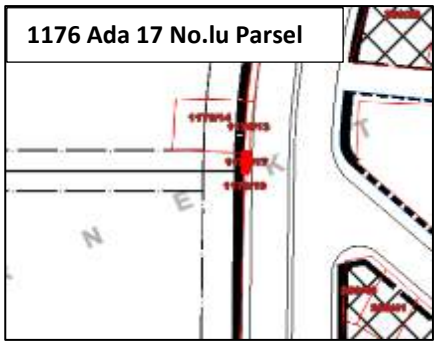
- Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı 1593 sayılı "Umumi Hafzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak; çevre ve sağlık koşulları gözetilerek, toplu olarak yer almaları ön görülen her türlü sanayi tesislerinin yer alabileceği alanlardır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.









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 değerleme 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 (m²)	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 parsele 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 parsele 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 kadastroya işli toplam 64.719,00 m²'lik kapalı alana sahip bu yapılar yasal kabul edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması, bir projenin değerlemesi için hazırlanmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 4

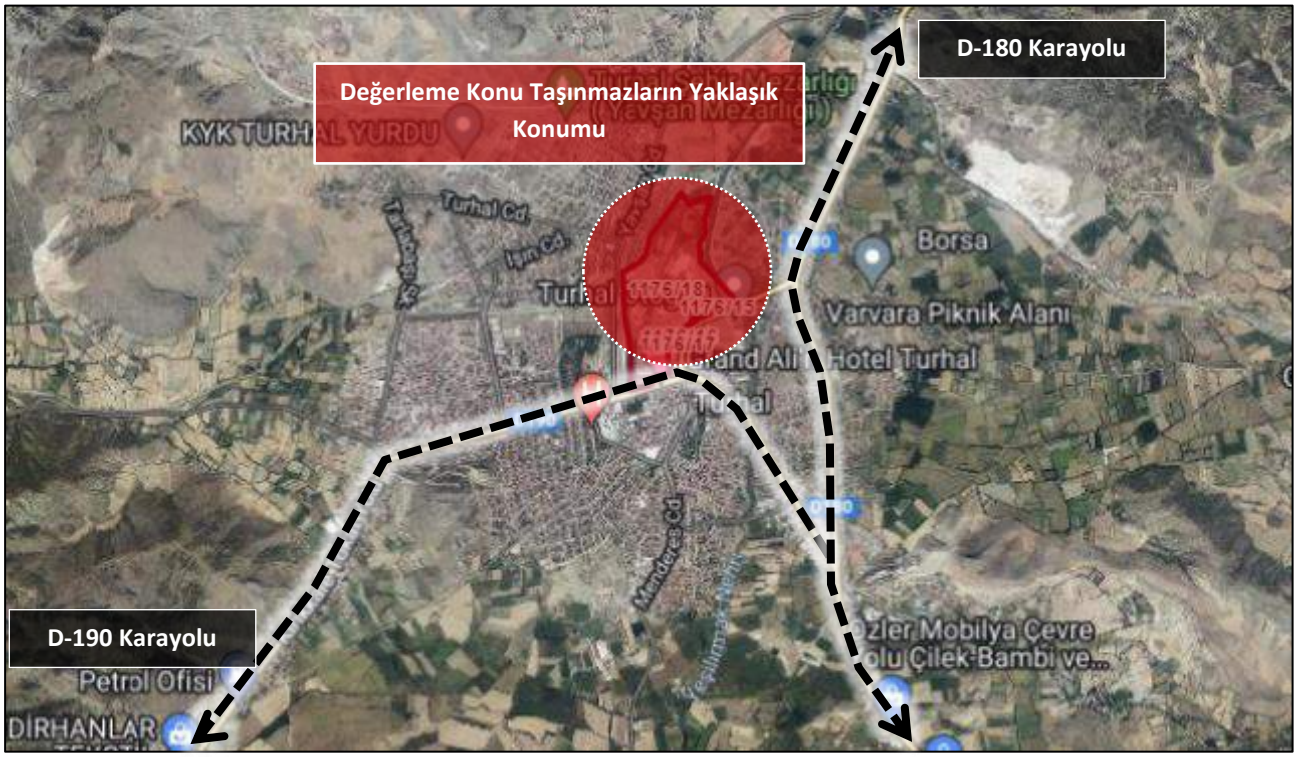
Gayrimenkulün Konum Analizi

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'in merkezinde konumludur. 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Amasya-Tokat Yolu	0,70 km
Tokat Merkez	40 km

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

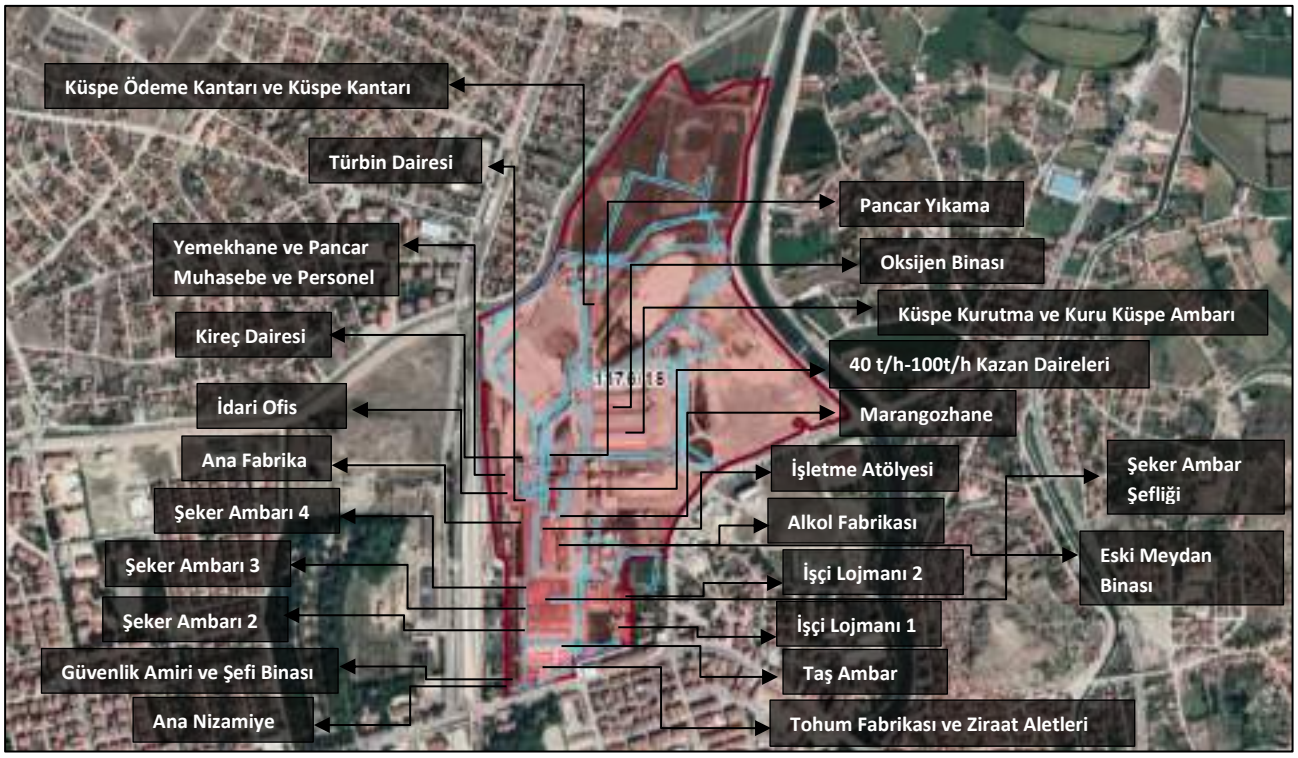
Konu taşınmazlardan 1176 ada 18 no.lu parsel 610.927,79 m² yüz ölçümüne sahip olup parsel üzerinde yer alan tesis tapu kayıtlarına göre "Bahçe Şeker Fabrikası Tesis ve Şeker Fabrikası Müştemilatı" niteliklidir. Söz konusu parselin belirli bir geometrik formu bulunmaktadır. Konu parsel düz bir topoğrafik 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 değerleme tarihi itibarıyla bakımlı ve kullanılır durumda, bir kısmı bakımsız ve tadilat gerektirir durumda bir kısmı da metruk durumdadır. Değerleme konusu parsele 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 m ²'lik ofis binası için 07.10.1976 tarihli, 2.154 m ²'lik Ofis ve yemekhane için 13.12.1979 tarihli, 240 m ²'lik pompa binası için 14.04.1981 tarihli, 1.475 m ²'lik fabrika binası için 25.01.1976 tarihli ve 1.944 m ²'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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Ana Nizamiye: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 38 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerleme 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: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 93 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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: Ayrık nizam, tek katlı, yığma tarzında inşa edilmiş olup 322 m² alanlıdır. 1958 yılında inşa edilmiş olup değerleme 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 Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 3.671 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerleme 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: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 2.037 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerleme 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Şeker Ambarı 3: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 4.185 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Marangozhane-Boruhane: Bitişik nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 535 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Pancar Muhasebe ve Personel: Bitişik nizam, iki katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 399 m²alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla %38 yıpranma oranına sahiptir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre 1.500 m ²'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 Küspe Ambarı: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 4.380 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerleme 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 Küspe Kantarı: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 35 m² alanlıdır. 1991 yılında inşa edilmiş olup değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 binasın 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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, betonarma tarzında inşa edilmiş olup her biri 60 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerleme tarihi itibarıyla %35 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 m²alanlıdır. 1945 yılında inşa edilmiş olup değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 m²alanlıdır. 1945 yılında inşa edilmiş olup değerleme 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 (m²)	Kadastro Paftasına İşli Olma Durumu	Mevcut Kapalı Alan (m²)	Yasal Kapalı Alan (m²)
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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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	İnsaat 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	Arıtım 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TAŞINMAZLARA İLİŞKİN YASAL VE MEVCUT DURUM BİLGİSİ							
Sıra No.	**Bina Adı**	**Yapım Yılı**	**Kat Bilgisi**	**Mevcut Taban Alanı (m²)**	**Kadastro Paftasına İşli Olma Durumu**	**Mevcut Kapalı Alan (m²)**	**Yasal Kapalı Alan (m²)**
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 Küspe 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 Küspe 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, konrollü geçiş

Sıra No.	**Bina Adı**	**Yapım Yılı**	**Yapı Türü**	**Kat Bilgisi**	**Mevcut Kapalı Alan (M²)**	**Yasal Kapalı Alan (M²)**
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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Sıra No.	Bina Adı	Yapım Yılı	Yapı Türü	Kat Bilgisi	Mevcut Kapalı Alan (M²)	Yasal Kapalı Alan (M²)
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. Kağir	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. Kağir	Zemin Kat	122,00	
23	İnsaat Ofis	2018	Yığma Y. Kağir	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	Arıtım 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. Kağir	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. Kağir	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. Kağir	Zemin Kat	786,00	786,00
51	İşçi Lojmanı 2	1934	Yığma Y. Kağir	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	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 m² (Yasal duruma göre) (Kadastroya işlenen ve cins tashihi yapılan yapıların toplam alanı) 75.158,86 m² (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 Projeyle 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 parsele 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 Gerektirir Değişiklikler 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 inşaasına 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 parsele benzer nitelikte ve yüz ölçümde arsa stoğu bölge ve yakın çevresinde oldukça azdır.
- Bölgede değerleme konusu tesise benzer nitelikte bir tesis bulunmamaktadır.

✘ TEHDİTLER

- Bölgede sanayinin gelişim hızı / yeni yatırımlar yok denecek kadar azdır.
- İl genelinde değerleme 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme 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, değerleme 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 esası 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 yansıtması beklenen, yatırımcı için getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu 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 ulaşılabiliyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı", taşınmazın arsa ve yapı bilgilerine ulaşılabiliyor 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Net Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	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 dezavajlıdır. * 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'inde 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 avantajıdır. * 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 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 yaklaşık arsa birim fiyatının 686 TL/m² olduğu tespit edilmiştir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

No	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Net Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	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 küçütür. * Brüt parsel alanı 5.327 m²'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 küçütür. * Brüt parsel alanı 21.329 m²'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 bilgisiye göre Cumhuriyet Caddesine cepheli arsaların 2022 yılı için arsa rayiç fiyatının 500 TL/m² 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 edimiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Fabrika Emsalleri / Kira

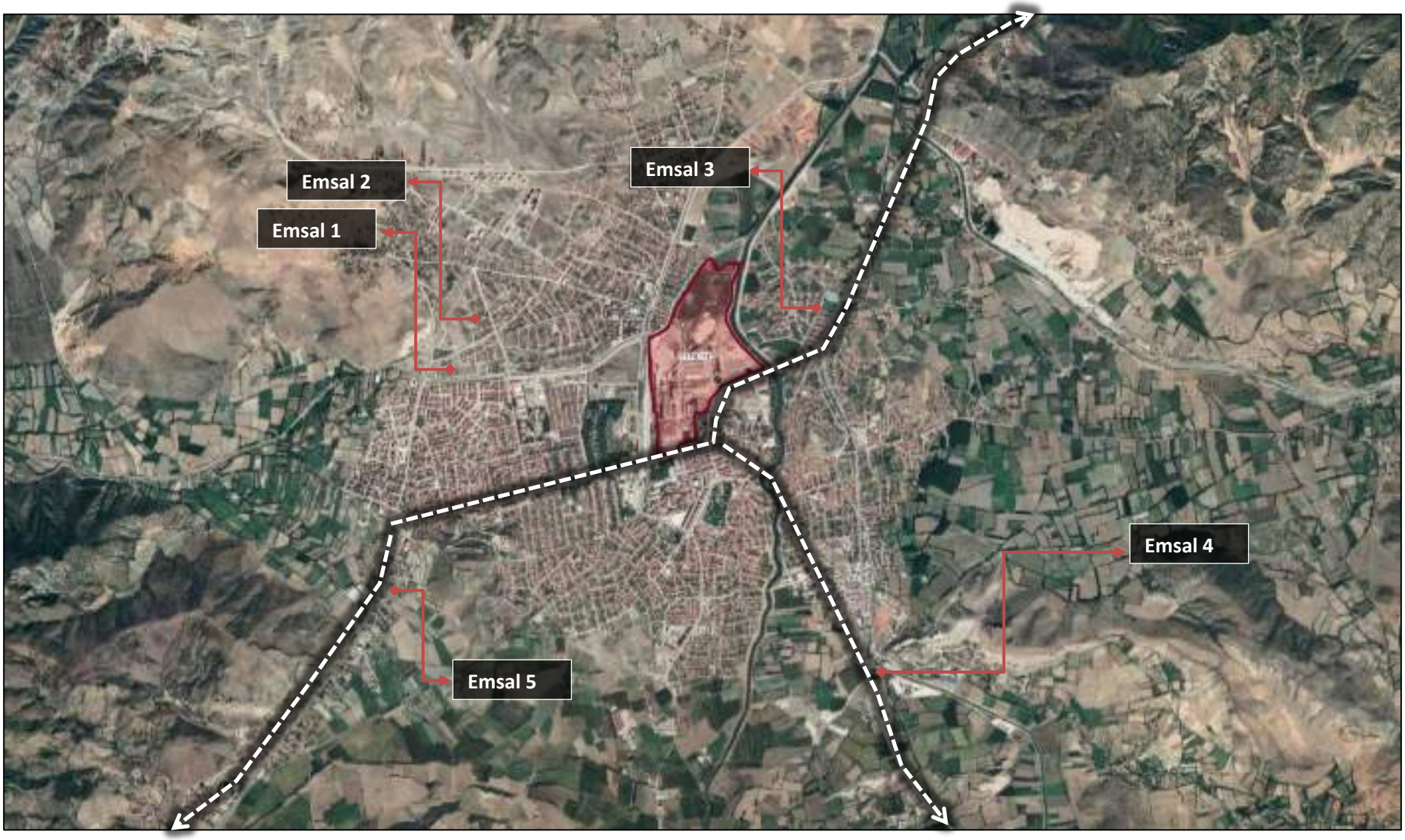
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kira Durumu	Niteliği	Brüt Alan (m²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/ay/m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Gazi Bekler 0 (542) 354 60 60	Tokat OSB'de konumlu,	Kiralık	Fabrika	1.270	15.500	12	* Değerleme konusu taşınmaza yakın olup OSB içerisinde konumlanmaktadır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza kıyasla dezavatajlı 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 dezavatajlı 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 dezavatajlı 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 dezavatajlı 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 dezavatajlı durumdadır. * Yaklaşık 1 yıllık bir yapıdır. * Yaklaşık 30.000 m² 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal krokisi-Turhal Arsa



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Değerlemeye Konu Taşınmazın Yaklaşık Konumu

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal krokisi- Kayseri OSB – Mimarsinan OSB Arsa ve Fabrika

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- ARSA						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)	**719**	**724**	**943**	**900**	**1.232**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	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%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	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						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)	**12**	**16**	**10**	**12**	**13**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	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%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	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**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

✓ **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 (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**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, 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 gayrimekulün 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 m2	2.000 TL/m²
2	Yüklenici Firma	Edirne	Fabrika	2021	15.000 m2	2.700 TL/m²
3	Yüklenici Firma	Tuzla	Fabrika	2020	5.000 m2	2.250 TL/m²
4	Yüklenici Firma	Çayırova	Depo	2021	19.800 m2	2.200 TL/m²

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 (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Arsa Değeri (TL)**
1176 ada 18 parsel	610.927,79	700	427.650.000
		TOPLAM DEĞERİ	**427.650.000**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİNA DEĞERİ-YASAL				
Binalar	**Bina Alanı (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**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 Küspe Ambarı	4.380,00	3.250	38%	8.825.700
İşçi Lojamanı 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 (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**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**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 22.000 TL/ 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 (m²)**	**Birim Değeri (TL/m²/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 hakkından 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 getiriyi 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 içim %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 m²'den Fazla Olan Kısmı İçin		18%
Net Alanın 150 m²'ye Kadar Olan Kısmı 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 m² 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 m² 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.***

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 parsele 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 kadastroya 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, elekrtik 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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" nitelikdir.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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	Yediyüzseksenbeşmilyonsekizyüzyirmialtıbindörtyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Nupel BULUTTEKİN

Ece KADIOĞLU **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 403562**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 402293**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 9

EKLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	108638282
İl/İlçe:	TOKAT/TURHAL
Kurum Adı:	Turhal
Mahalle/Köy Adı:	OSMAN GAZİ M
Mevkii:	AKYAZI
Cilt/Sayfa No:	8/728
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1176/15
AT Yüzölçüm(m2):	2838.29
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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 ANONİM ŞİRKETİ VKN:801004454/	Turhal - 08-06-2018 16:34 - 4357	-

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

Ipotek

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

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 - 15 Parsel	1/1	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	1300000000.00 TL	Melikgazi - 10-09-2018 15:12 - 35322	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	108638283
İl/İlçe:	TOKAT/TURHAL
Kurum Adı:	Turhal
Mahalle/Köy Adı:	OSMAN GAZİ M
Mevkii:	AKYAZI
Cilt/Sayfa No:	8/729
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1176/16
AT Yüzölçüm(m2):	109.05
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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 ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010044547	Turhal - 08-06-2018 16:34 - 4357	-

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

Ipotek

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

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 - 16 Parsel	1/1	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	1300000000.00 TL	Melikgazi - 10-09-2018 15:12 - 35322	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	108638284
İl/İlçe:	TOKAT/TURHAL
Kurum Adı:	Turhal
Mahalle/Köy Adı:	OSMAN GAZİ M
Mevkii:	AKYAZI
Cilt/Sayfa No:	8/730
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	1176/17
AT Yüzölçüm(m2):	5.74
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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 ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010044547	Turhal - 08-06-2018 16:34 - 4357	-

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

Ipotek

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

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	1300000000.00 TL	Melikgazi - 10-09-2018 15:12 - 35322	-

BİLGİLAMA AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	108638285
İl/İlçe:	TOKAT/TURHAL
Kurum Adı:	Turhal
Mahalle/Köy Adı:	OSMAN GAZİ M
Mevkii:	AKYAZI
Cilt/Sayfa No:	8/731
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1176/18
AT Yüzölçüm(m2):	610927.79
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇE ŞEKER FABRİKASI TESİS VE ŞEKER FABRİKASI MÜŞTEMİLATI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
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 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	Terkin 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

Ipotek

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	T.B.K.	Melikgazi - 10-09-2018 15:12 - 35322

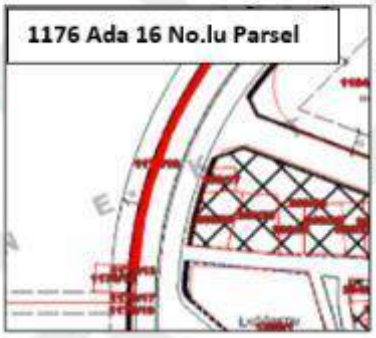
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Turhal - OSMAN GAZİ M - (Aktif) - 1176 Ada - 18 Parsel	1/1	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	1300000000.00 TL	Melikgazi - 10-09-2018 15:12 - 35322	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 3: İmar Durumu

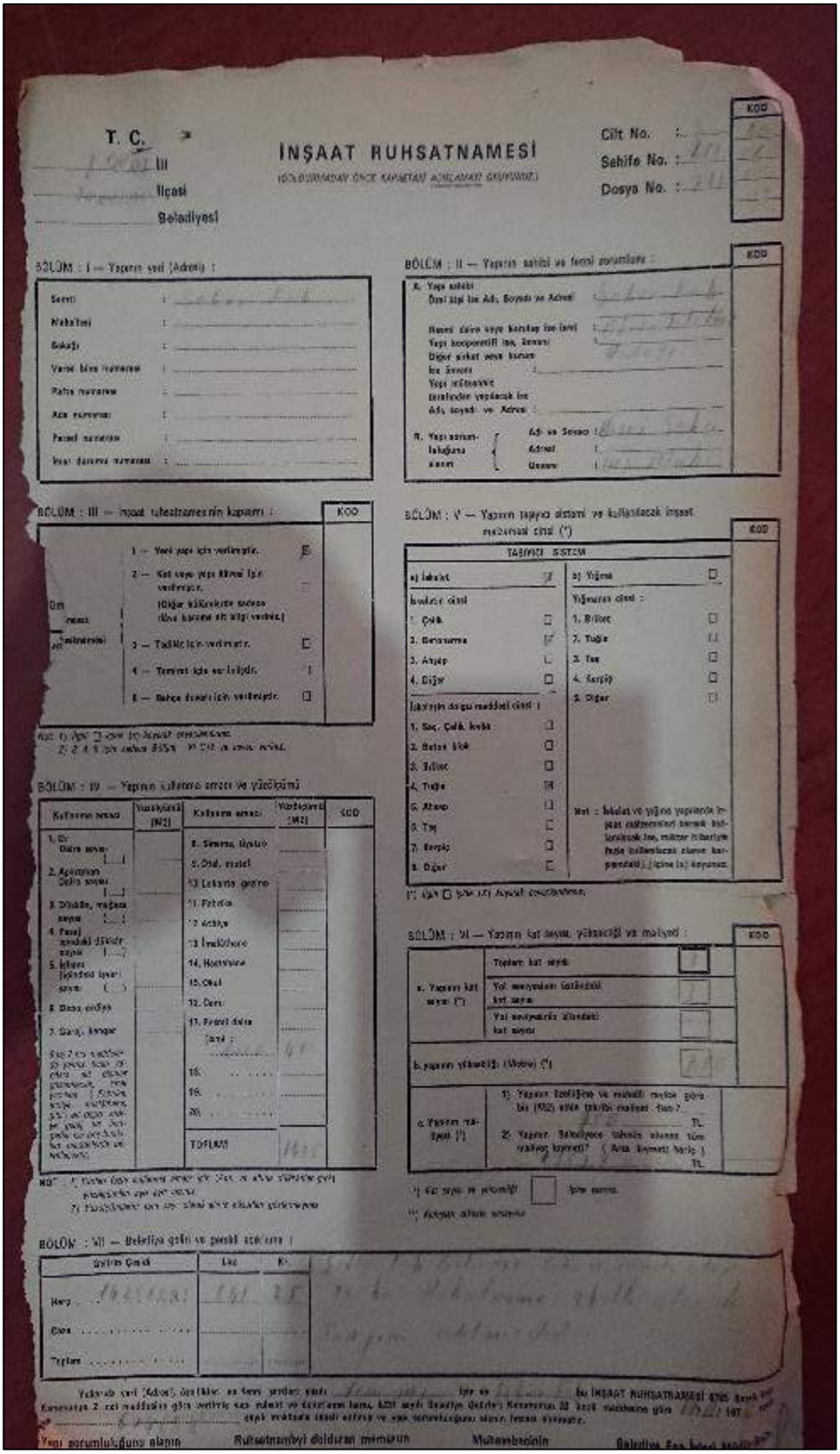


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 4: Vaziyet Planı

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 5: Yapı Kullanma İzin Belgesi-Ruhsatname



T. C.

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Cilt No.

Sehife No.

Dosya No.

KOD

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni yorumlayıcı :

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü

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

TAŞIYICI SISTEM

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

BÖLÜM : VII — Belediye gelir ve giderleri :

Yapı sorumluluğunu alanın — Ruhsatnameyi dolduran mimarın — Müteahhidin — Belediye Fen İşleri Müdürünün

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSKB

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(DOLDURMADAN ÖNCE KAPAKTAKİ AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ.)

.....İli
.....İlçesi
Belediyesi

Cilt No. :
Sahife No. :
Dosya No. :

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semti :
Mahallesi :
Sokağı :
Varsa bina numarası :
Pafta numarası :
Ada numarası :
Parsel numarası :
İmar durumu numarası :

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlunu : KOD

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi :
Resmi daire veya kuruluş ise İsmi :
Yapı kooperatifi ise, ünvanı :
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı :
Yapı müteahhiti tarafından yapılacak ise Adı, soyadı ve Adresi :

B. Yapı sorumluluğunu alanın { Adı ve Soyadı : / Adresi : / Unvanı :

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı : KOD

İnşaat ruhsatnamesi
1 — Yeni yapı için verilmiştir. ☐
2 — Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. ☐
(Diğer bölümlerde sadece ilâve kısmına ait bilgi verilir.)
3 — Tadilât için verilmiştir. ☐
4 — Tamirat için verilmiştir. ☐
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

Not: 1) İşaretli ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için zeminde bölüm VI C/2 de cevap veriniz.

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma emeli ve yüzölçümü :

Kullanma emeli	Yüzölçümü (M2)	Kullanma emeli	Yüzölçümü (M2)	KOD
1. Ev (Oda sayısı (.....))		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman (Daire sayısı (.....))		9. Otel, motel		
3. Dükkân, mağaza sayısı ( )		10. Lokanta, gazino		
4. Pasaj içindeki dükkân sayısı ( )		11. Fabrika		
5. İşhanı (İçindeki İşyeri sayısı (.....))		12. Atölye		
6. Depo, arşiv		13. İmalâthane		
7. Garaj, hangar		14. Hastahane		
5 ve 7 nci maddelerde yazılı hizmet ve yapılara ait alanlar gösterilecek. (Ofis, büro, mutfak, tuvalet, banyo, giriş ve dolaşma alanı, garaj ve hatvatlar ile bağlantılı mahallerde de olmalıdır.)		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (İsmi : .....)		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM		

Not : 1) Birden fazla kullanma emeli için (Ör. ev, ofis, dükkân gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümleri tam sayı olarak alınız. Küsurlar göstermeyiniz.

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*) KOD

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet ☐
İskeletin cinsi
1. Çelik ☐
2. Betonarme ☐
3. Ahşap ☐
4. Diğer ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi :
1. Saç, Çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☐
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐

b) Yığma ☐
Yığmanın cinsi :
1. Briket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Kerpiç ☐
5. Diğer ☐

Not : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz.

(*) İşaretli ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti : KOD

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

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)

c. Yapının maliyeti (*)
1) Yapının özelliğine ve mahalli rayiçe göre bir (M2) alanın tahrîbî maliyet fiatı? ..... TL.
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) ..... TL.

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.
(**) Kuruşlar dikkate alınmıyor.

BÖLÜM : VII — Belediye gelirleri ve gerekli açıklama :

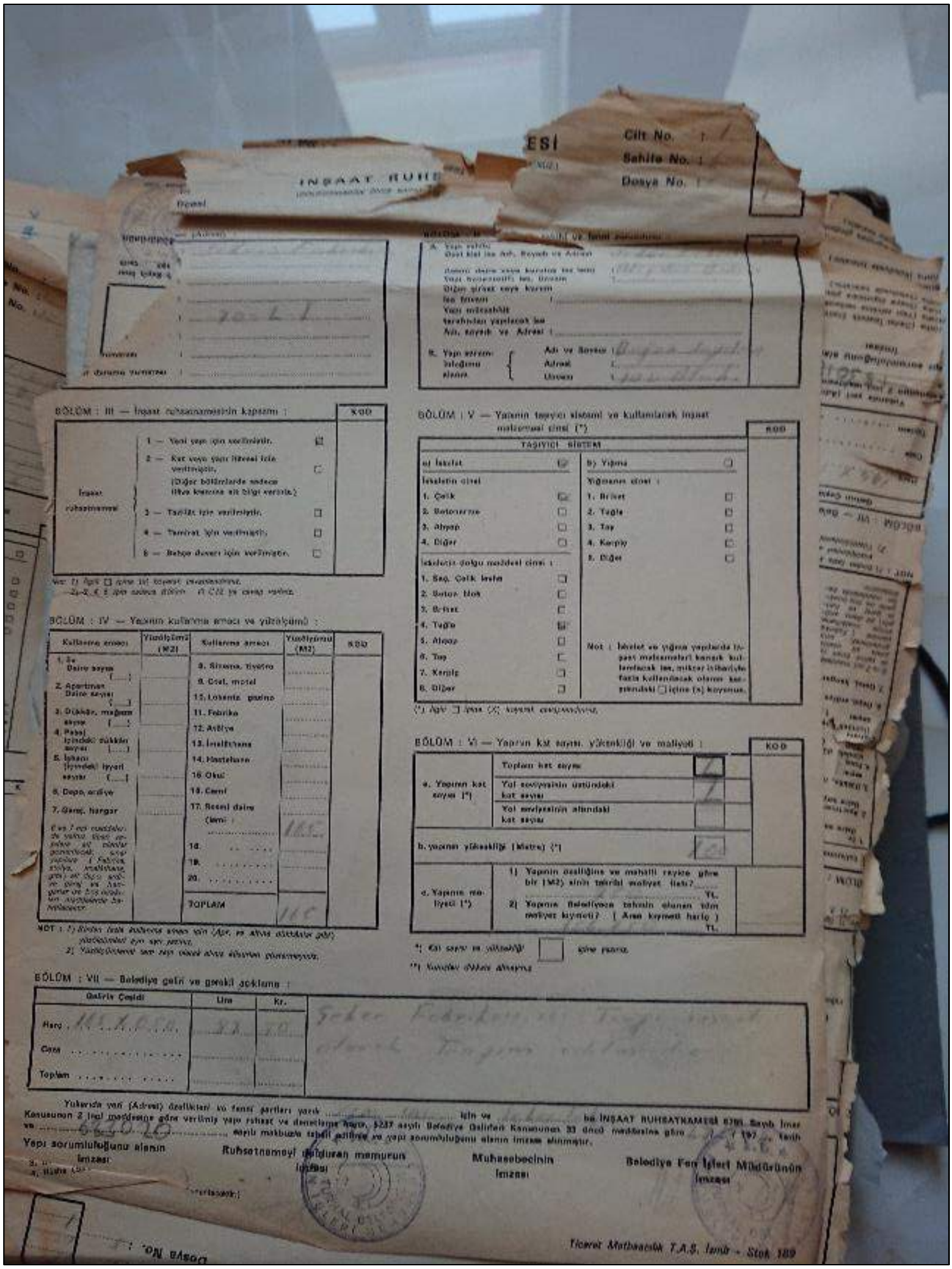
Gelirin Çeşidi	Lira	Kr.
ara		
ara		
Toplam		

Yukarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı ..... için ve ..... bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanunun 2 inci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, 6237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 39 uncu maddesine göre ..... / 197 tarih ..... sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

pı sorumluluğunu alanın İmzası | Ruhsatnameyi dolduran memurun İmzası | Muhasebecinin İmzası | Belediye Fen İşleri Müdürü İmzası

(Daire (Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir.)
(Daire (Tapu sahiplerine verilecektir.)
(Daire (Sosyal Sigortalara gönderilecektir.)
(Daire (Belediyede kalacaktır.)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Cilt No.
Sahife No.
Dosya No.

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

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

TAŞIYICI SİSTEM

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

BÖLÜM : VII — Belediye gelir ve gerekli açıklama :

Yapı sorumluluğunu alanın imzası

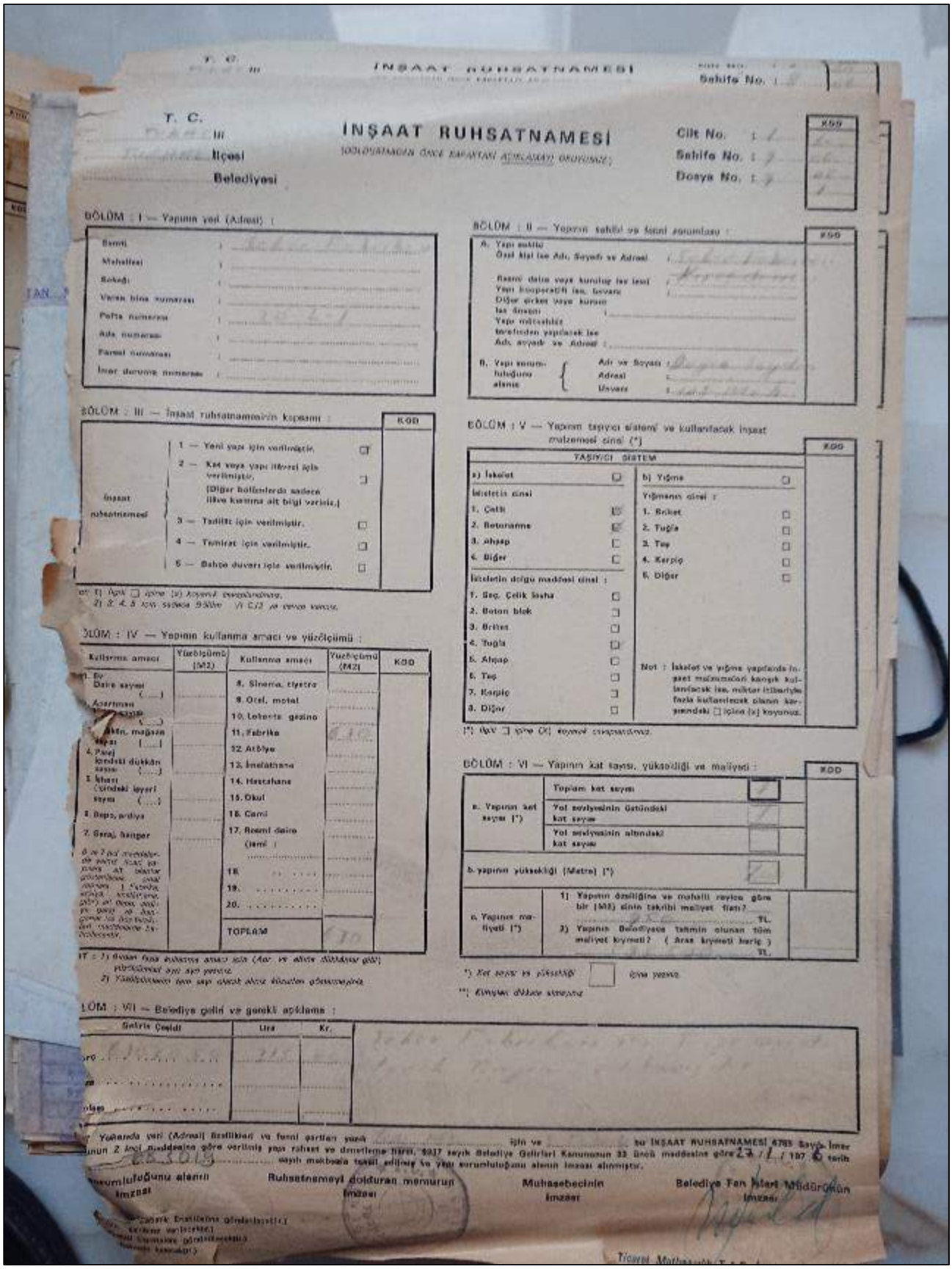
Ruhsatnameyi düzenleyen memurun imzası

Muhasebecinin imzası

Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası

Ticaret Matbaacılık T.A.Ş. İzmir - Stok 189

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



T. C.
İlçesi
Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(DOĞRUSUNUN ÖNCE KAPAKTAKİ AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ)

Cilt No. :
Sahife No. :
Dosya No. :

KOD

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semti :
Mahallesi :
Sokağı :
Varsa bina numarası :
Posta numarası :
Ada numarası :
Parsel numarası :
İmar durumu numarası :

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi :
Resmî daire veya kuruluş ise İsmi :
Yapı kooperatifi ise, İsmi :
Diğer şirket veya kurum İse İsmini :
Yapı müteahhidi tarafından yapılacak ise Adı, soyadı ve Adresi :

B. Yapı sorumluluğunu alanın { Adı ve Soyadı : Adresi : Unvanı :

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

İnşaat ruhsatnamesi
1 — Yeni yapı için verilmiştir. ☐
2 — Kat veya yapı İlâvesi İçin verilmiştir. ☐
(Diğer hallerde sadece İlâve kısmına ait bilgi verinis.)
3 — Tadilât İçin verilmiştir. ☐
4 — Tamirat İçin verilmiştir. ☐
5 — Bahçe duvarı İçin verilmiştir. ☐

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
1. Ev Daire sayısı (....)		8. Sinema, tiyatro		
Apartman daire sayısı (....)		9. Otel, motel		
3. Mağ. mağazalar sayısı [....]		10. Lokanta, gazino		
4. Perakende dükkân sayısı (....)		11. Fabrika		
5. Ofis (Çıkındaki İşyeri sayısı (....)		12. Arbiye		
6. Depo, ardiye		13. İmalâthane		
7. Garaj, hangar		14. Hastahane		
8 ve 9 bu maddelerde yazılı binalar ile yazılı olan bir binanın çeşitli katlarını ayrı ayrı kullanan (....) kişiler, ...		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (İsmi :		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM		

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak İnşaat malzemesi cinsi (*)

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet ☐
İskeletin cinsi
1. Çelik ☐
2. Betonarme ☐
3. Ahşap ☐
4. Diğer ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi :
1. Beş. Çelik İsıka ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☐
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Karpiç ☐
8. Diğer ☐

b) Yığma ☐
Yığmanın cinsi :
1. Briket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Karpiç ☐
5. Diğer ☐

Not : İskelet ve yığma yapılarda İnşaat malzemesinin karışık kullanılacak ise, miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ İçine (x) koyunuz.

(*) Ilgili ☐ İçine (X) koyarak işaretleyiniz.

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) (*)

c. Yapının maliyeti (*)
1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M2) alanın tekribi maliyet fiyatı? ..... TL.
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) ..... TL.

*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ İçine yazınız.
**) Elmyazı ile olacak alanlara

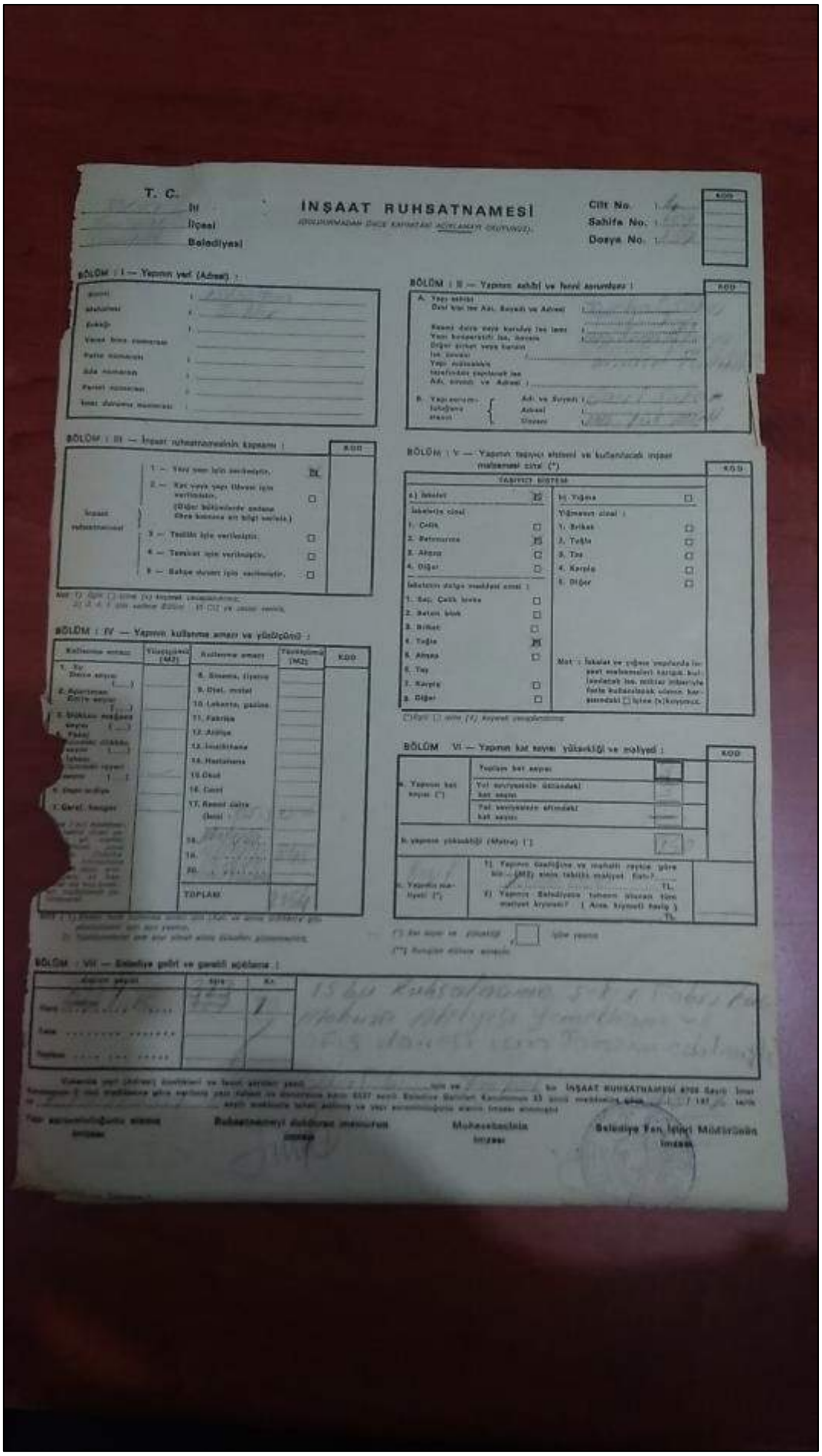
BÖLÜM : VII — Belediye gelir ve gerekli açıklama :

Gelirin Çeşidi	Lira	Kr.
Damga		
Ruhsat		
Kanalizasyon		

Yukarıda yeri (Adresi) belirtilen ve fenni şartları yazılı ..... İçin ve ..... su İNŞAAT RUHSATNAMESİ 4785 Sayılı İmar Kanunun 2 inci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme bürosu, 5017 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 23 / 1 / 197 8 tarih ..... sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın İmzası alınmıştır.

Sorumluluğunu alanın İmzası | Ruhsatnameyi dolduran memurun İmzası | Muhasebecinin İmzası | Belediye Fen İşleri Müdürünün İmzası

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



T. C.
İli
İlçesi
Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Cilt No.
Sahife No.
Dosya No.

KOD

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
		8. Sinema, tiyatro		
		9. Otel, motel		
		10. Lokanta, gazino		
		11. Fabrika		
		12. Atölye		
		13. Imalathane		
		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (Belirtiniz)		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM		

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

TAŞIYICI SISTEM

a) İskelet
İskelette cinsi :
1. Çelik
2. Betonarme
3. Ahşap
4. Diğer
İskeletsiz dolgu maddesi cinsi :
1. Baş. Çelik levha
2. Beton blok
3. Briket
4. Tuğla
5. Ahşap
6. Taş
7. Karışık
8. Diğer

b) Yığma
Yığmanın cinsi :
1. Briket
2. Tuğla
3. Taş
4. Karışık
5. Diğer

Not : İskelet ve yığma sistemlerinden ayrı malzemeleri kullanılarak kullandıkları bu sistem ve malzeme birlikte farklı kullanılacak olanlar bu sütundaki ☐ işaretini (x)koyunuz.

(*) Diğer ☐ olanlar (x) koymak zorundadırlar.

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı yüksekliği ve maliyeti :

a. Yapının kat sayısı (*)
Toplam kat sayısı
Yer seviyesinin üstündeki kat sayısı
Yer seviyesinin altındaki kat sayısı

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)

c. Yapının maliyeti (*)
1) Yapının özelliğine ve mahalli rayiçlar göre bir (M2) alanın tahmini maliyeti nedir? ..... TL.
2) Yapının Belediyeye tahmini olarak ne maliyet bryanedi? (Alan büyüklüğü .....) TL.

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ işaretlenecek

(**) Rakamlar mühürle sonuçlanır.

BÖLÜM : VII — Belediye gelir ve gavelli açıklama :

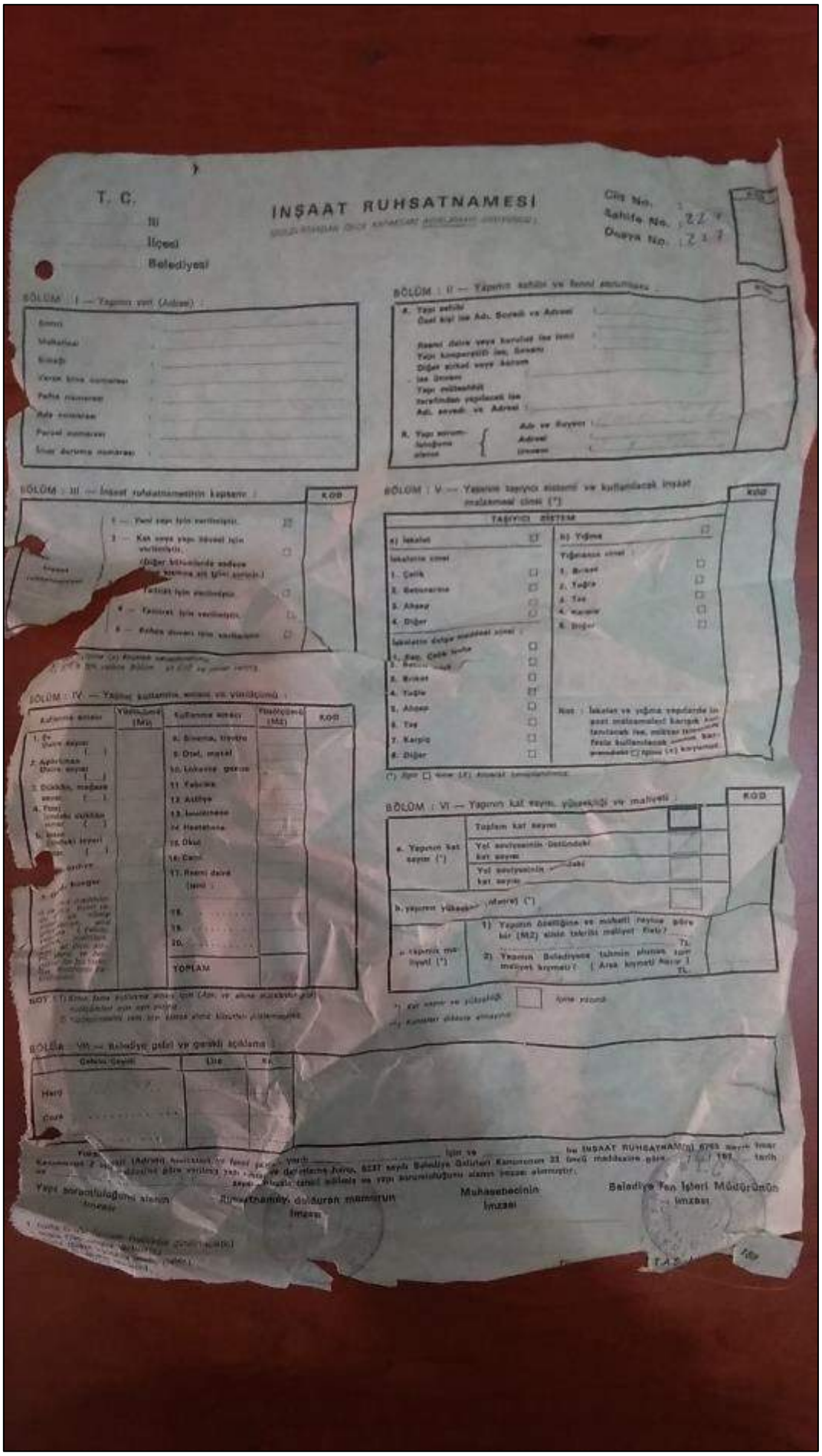
Alınan paranın	Lira	Kr.
Harç		
Tahsil		
Toplam		

İş bu Ruhsatnamenin 5-8-1 Tahsil Pulu mahsup edilmiştir. 5-8 damga vergisi tahsil edilmiştir.

Yukarıda yazılı (Adresi) binaların ve fenni şartları yazılı ..... için ve ..... bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ ..... tarih ..... sayılı ..... Belediye Gelirleri Kanununun 23 sayılı maddesinin ..... fıkrasına ..... sayılı maddesine göre ..... 1 / 197 ..... tarih ve ..... sayılı maddesinde belirtilen şartlara ve yapı sorumluluğuna aykırı hareket etmemiştir.

Yapı sorumluluğunu kabul eden imzası | Ruhsatnameyi düzenleyen memurun imzası | Muhasebeciliğin imzası | Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



T. C.
İli
İlçesi
Belediyesi

INŞAAT RUHSATNAMESİ

Cilt No.
Sahife No.
Dosya No.

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fennî sorumluları :

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

KOD

BÖLÜM : IV — Yapının kullanılış şekline ve vinciğine :

Kullanılış şekli	Yüzölçümü (M2)	Kullanılış şekli	Yüzölçümü (M2)	KOD
1. Ev		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman		9. Otel, motel		
3. Dükkân, mağaza		10. Lokanta, gazino		
4. Fabrika		11. Fabrika		
5. Ambar		12. Atölye		
6. Büro		13. Laboratuar		
7. Kuruluş		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (İsmi)		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM		

NOT : (1) Birden fazla kullanılış şekli için (Apt. ve diğer müştereklerin yapılı yüzölçümleri ayrı ayrı yazılır.
(2) Müştereklerin yapılı bir binada birden fazla kullanılışı olabilmektedir.

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

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet		b) Yığma	
İskelette cinsi :		Yığmanın cinsi :	
1. Çelik	☐	1. Briket	☐
2. Betonarme	☐	2. Tuğla	☐
3. Ahşap	☐	3. Taş	☐
4. Diğer	☐	4. Karışık	☐
İskelette dolgu malzemesi cinsi :		5. Diğer	☐
1. Bap. Çelik tuğla	☐		
2. Betonarme	☐		
3. Briket	☐		
4. Tuğla	☐		
5. Ahşap	☐		
6. Taş	☐		
7. Karışık	☐		
8. Diğer	☐		

Not : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemesinin karışık olarak tanıtılacak ise, miktar itibariyle fazla kullanılacak malzeme karşısındaki ☐ işaretini (+) koyunuz.

(*) İşaretlenecek ☐ kısmı (+) Alınacak tanımlamalarına

KOD

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) (*)		
c. Yapının maliyeti (*)	1) Yapının özelliğine ve mahalli rayiçlere göre bir (M2) alanın tahmini maliyeti nedir? ..... TL	
	2) Yapının Belediyeye tahmin olunan toplam maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) ..... TL	

(*) Kat sayısı ve yüksekliği İçine yazınız.
(**) Kısmen dükkân olmayıp

BÖLÜM : VII — Belediye payı ve gerekli açıklama :

Gelirin Cinsi	Lira	Kr.
Harç		
Cezâ		

Yapı sorumluluğunu alanın İmzası — Ruhsatnameyi düzenleyen memurun İmzası — Muhasebecinin İmzası — Belediye Fen İşleri Müdürünün İmzası

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T. C.
Tokat İli
Turhal İlçesi
Turhal Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(DOLDURULMADAN ÖNCE KAYIDATAKİ AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ)

Cilt No. : 4
Sahife No. : 184
Dosya No. : 184

KOD

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semti :
Mahallesi : Turhal Şeker
Sokağı : Fabrikası
Varsa kısa numarası : Apartmanı
Pafta numarası :
Ada numarası :
Parsel numarası :
İmar durumu numarası :

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : Turhal Şeker Fabrikası Genel Müdürlüğü
Resmi daire veya kuruluş ise ismi :
Yapı kooperatifi ise, Unvanı :
Diğer şirket veya kurum ile ilgisi :
Yapı müteahhidi tarafından yapılacak ise : Adı, Soyadı ve Adresi :

B. Yapı sorumluluğunu alanın — Adı ve Soyadı : Sami Soto
Adresi :
Unvanı : [illegible]

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

ruhsatnamesi

1 — Yeni yapı için verilmiştir. [X]
2 — Kat veya yapı İlâvesi için verilmiştir. [ ]
(Diğer bölümlerde sadece İlâve kısmına ait bilgi verinız.)
3 — Tadilât için verilmiştir. [ ]
4 — Tamirat için verilmiştir. [ ]
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir. [ ]

Not: 1) Diğer [ ] 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	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
1. Ev — Daire sayısı (.....)		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman — Daire sayısı (.....)		9. Otel, motel		
3. Dükkan, mağaza sayısı (.....)		10. Lokanta, gazino		
4. Pasaj içindeki dükkân sayısı (.....)		11. Fabrika	240	
5. İş [illegible] sayısı (.....)		12. Atölye		
6. Depo, ardiye		13. İmalâthane		
7. Garaj, hangar		14. Hastahane		
6 ve 7 nci maddelerde yazılı binalar yapılan alt olanlar gösterilecek, ayrıca yapılara (Fabrika, atölye, İmalâthane gibi) ait ofisler, kalorifer, garaj ve benzeri ek bir binalardan ayrılmalarda belirtilecektir.		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmi daire (İsmi :)		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM	240	

DİKKAT : 1) Binanın farklı kullanma amacı için (Apt. ve altına dükkânlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümünü tam sayı olarak altına küsüratı göstermeyiniz.

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak İnşaat malzemesi cinsi (*)

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet [X]
İskelet cinsi
1. Çelik [X]
2. Betonarme [ ]
3. Ahşap [ ]
4. Diğer [ ]
İskeletin dolgu maddesi cinsi :
1. Sap, Çelik levha [ ]
2. Beton blok [ ]
3. Briket [ ]
4. Tuğla [X]
5. Ahşap [ ]
6. Taş [ ]
7. Karpiç [ ]
8. Diğer [ ]

b) Yığma [ ]
Yığmanın cinsi :
1. Briket [ ]
2. Tuğla [ ]
3. Taş [ ]
4. Karpiç [ ]
5. Diğer [ ]

Not : İskelet ve yığma yapılarda İnşaat malzemesi karışık kullanılacak ise, miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karşısındaki [ ] içine (x) koyunuz

(*) Diğer [ ] içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

a. Yapının kat sayısı (*)	Toplam kat sayısı	1
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	1
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	—
b. yapının yüksekliği (Metre) (*)		150
c. Yapının maliyeti (**)	1) Yapının özelliğine ve mahalli rayiça göre bir (M2) alanın tahmini maliyet tutarı? ..... TL.	
	2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyetinin (Arsa bedeli hariç) ..... TL.	

(*) Kat sayısı ve yüksekliği [ ] içine yazınız.
(**) Kuruşlar dikkate alınmaz.

BÖLÜM : VII — Belediye gelir ve gerekli açıklama :

Gelirin Çeşidi	Lira	Kr.
Ruhsat	36	—

Bu ruhsatnamede Turhal Şeker Fabrikası Su Pompası İçin Verilmiştir.

Yukarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı T.S. Fab. İçin ve Yeni bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 3194 sayılı İmar Kanunu 2 inci maddesinin diğer şartlarına yapı ruhsat ve denetleme harcı, 5237 sayılı belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 197.. tarih ve ..... sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yeni sorumluluğunu alanın İmzası alınmıştır.

Yeni sorumluluğunu alanın İmzası	Ruhsatnameyi dolduran memurun İmzası	Muhasebecinin İmzası	Belediye Fen İşleri Müdürünün İmzası
(Belediye Kalemi)			(İmzaya Müteallik)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Cilt No. :
Sahife No. :

III
Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI

(Dolduranlar önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

İn adresi :
ve parsel No. :

Yapı Sahibi :
Adı, soyadı veya Ünvanı :

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

Kullanma İzin Kağıdı
- Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
- İlâve yapı için verilmiştir. ☐
- Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir ☐

Yapının biten kısmları için evvelce verilen kullanma izin kağıtları varsa
- Tarihleri :
- Cilt No. :
- Sahife No. :

Bölüm : II — Yapı İçin Verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 5 - 2 - 12 - 11.11.71
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi :

Bölüm III — Yapının kullanış maksad ve Yüzölçümü

Kullanış maksadı (x)	M2	Kullanış maksadı (x)	M2
		11 - Ardiye	
		12 - Okul	
		13 - Hastahane	
		14 - Spor salonu	
		15 -	
		16 -	
		17 -	
		18 -	
		19 -	
		TOPLAM	14,4

Bölüm : IV — Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı Sistemi
- Yığma ☐ Cinsi :
- İskelet ☑ Cinsi : Betonarme
- Dolgu maddesi cinsi : Tuğla

Bölüm : V — Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesi üstünde ☐ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☑

Bölüm : VI — Yapının Süresi

Yapımın başlanış tarihi : 1.7.1.1.1.1.
Yapımın bitiş tarihi : 2.5.1.2.1.9.7.1

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) 2.5.7.3.5.5 TL
Yapı sahibi tarafından müteaddit mi yaptırılmıştır? ☐
Yapı müteahhitlik mi yaptırılmıştır? ☑

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
			Kalorifer		
			Sıcak su		
			Kanalizasyon		
			Fosseptik		
			Asansör		

b) Daire ile ilgili özellikler

	Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M² (x)
1 Odalı		
2 "		
3 "		
4 "		
5		
6		
7 ve +		
Toplam		

Dairesinin özellikleri	Oda: Müstakil	Oda: Müşterek	Olmayan	Toplam
	DAİRE SAYILARI			
Mutfak				
Banyo				
Helâ				
Parke döşeme				

(x) Daire sayısı ast alan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bu sahada diğer ortalama yüzölçümünü yazınız.

...1971 tarih ... dil ... sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri ...len yapının muayenesinde fenkiyi projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanunun 16 ıncı maddesi gereğince (tamam) (İlâve) (kısmî) için "Yapı Kullanma İzin Kağıdı" verilmiştir. 2.1.1/197.

Belediye Tabibi

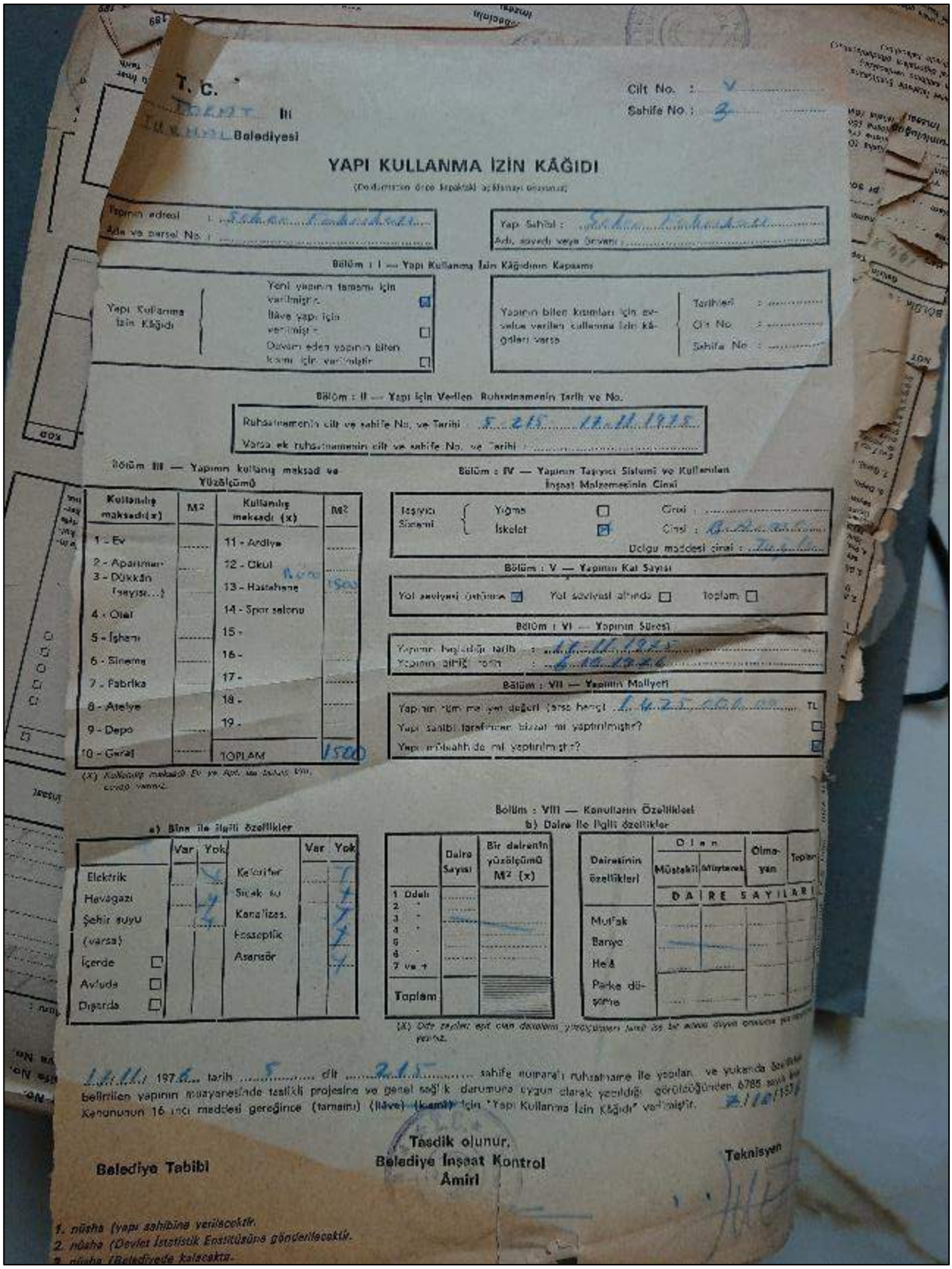
Tasdik olunur.
Belediye İnşaat Kontrol Âmiri

Teknisyen

(Yapı sahibine verilecektir.
(Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir.
(Belediyede kalacaktır.

Ticaret Matbaacılık T.A.Ş. İzmir - Stok 450

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



T. C.
TOKAT İli
TURHAL Belediyesi

Cilt No. : V
Sahife No. : 3

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Doldurulan ürün kopektik işlemeyi okuyunuz)

Yapının adresi : Şehir Kahvehane
Ada ve parsel No. :

Yapı Sahibi : Şehir Kahvehane
Adı, soyadı veya ünvanı :

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı

Yapı Kullanma İzin Kâğıdı
- Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☑
- İlâve yapı için verilmiştir. ☐
- Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

Yapının biten kısımları için evvelce verilen yapılanma izin kâğıdları varsa
- Tarihleri :
- Cilt No. :
- Sahife No. :

Bölüm : II — Yapı İçin Verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 5 215 11.11.1975
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi :

Bölüm III — Yapının kullanış maksadı ve Yüzölçümü

Kullanış maksadı (x)	M²	Kullanış maksadı (x)	M²
1 - Ev		11 - Ardiye	
2 - Apartman		12 - Okul	
3 - Dükkân (Tayyare...)		13 - Hastahane	1500
4 - Otel		14 - Spor salonu	
5 - İşhanı		15 -	
6 - Sinema		16 -	
7 - Fabrika		17 -	
8 - Atelye		18 -	
9 - Depo		19 -	
10 - Garaj		TOPLAM	1500

(x) Kullanış maksadı Ev ve Apt. ise daire sayısı, diğerlerinde yazınız.

Bölüm : IV — Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı Sistemi
- Yığma ☐ Cinsi :
- İskelet ☑ Cinsi : Betonarme
- Dolgu maddesi cinsi :

Bölüm : V — Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesi üstünde ☑ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm : VI — Yapının Süresi

Yapımı başladığı tarih : 17.11.1975
Yapımı bitiş tarihi : 2.10.1976

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (varsa hariç) : 1.425.000,00 TL
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☐
Yapı müteahhide mi yaptırılmıştır? ☑

Bölüm : VIII — Konulanın Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik		✓	Kalorifer		✓
Havagazı		✓	Sıcak su		✓
Şehir suyu		✓	Kanalizas.		✓
(varsa)			Hasseptik		✓
İçerde ☐			Asansör		✓
Avluda ☐					
Dışarda ☐					

b) Daire ile ilgili özellikler

	Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M² (x)
1 Odalı		
2 "		
3 "		
4 "		
5 "		
6 "		
7 ve +		
Toplam		

(x) Oda ziyade ayrı olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir arada diğer onaylara yazınız.

Dairesinin özellikleri	Olan Müstakil	Olan Müştereken	Olmayan	Toplam
	DAİRE SAYILARI			
Mutfak				
Banyo				
Hela				
Parke döşeme				

1.11.1976 tarih 5 cilt 215 sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda bilgileri belirtilen yapının muayenesinde tesisli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı Kanunun 16 ıncı maddesi gereğince (tamamı) (İlâve) (kısmi) için "Yapı Kullanma İzin Kâğıdı" verilmiştir. 2/10/1976

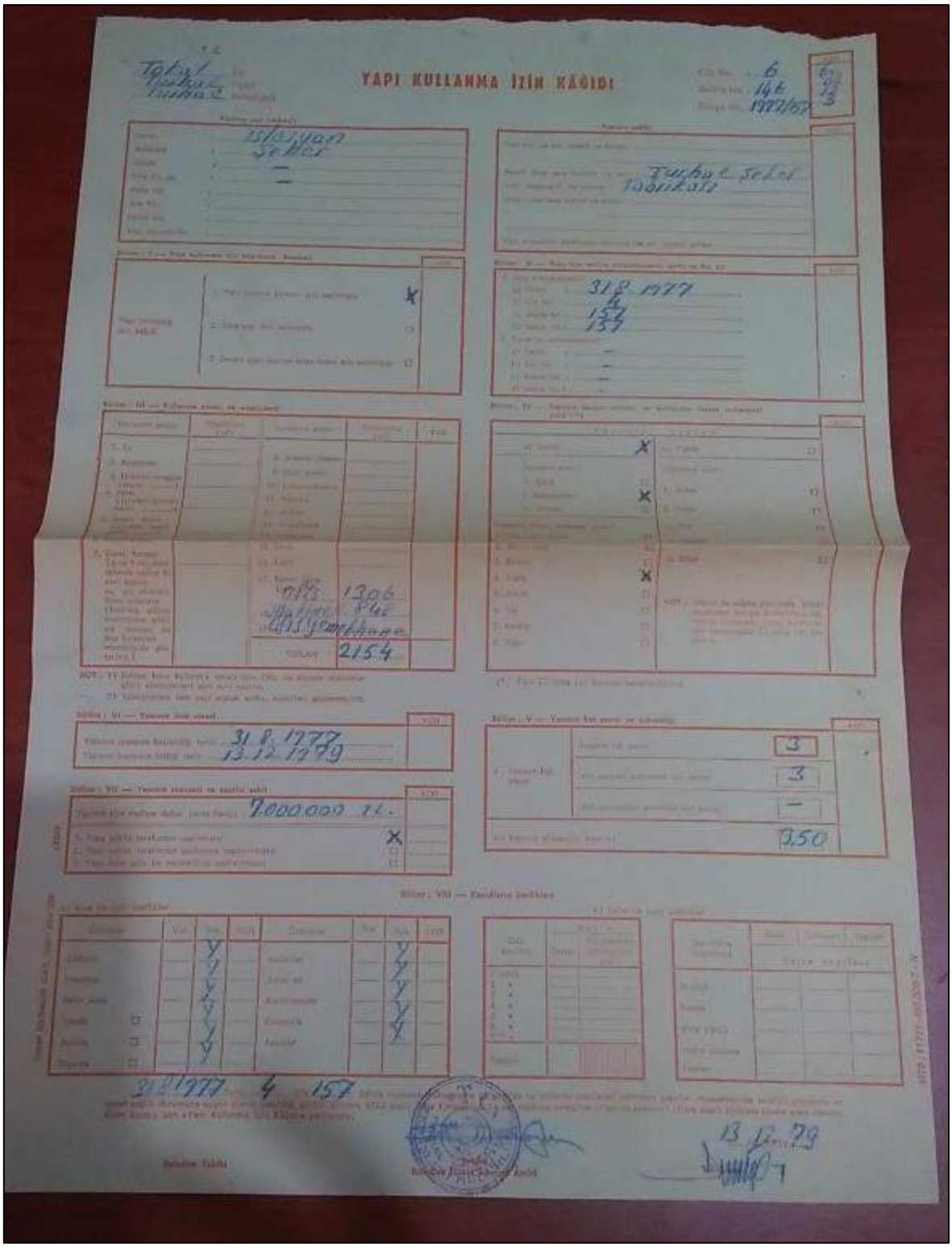
Belediye Tabibi

Tasdik olunur.
Belediye İnşaat Kontrol Âmiri

Teknisyen

1. nüsha (yapı sahibine verilecektir.
2. nüsha (Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir.
3. nüsha (Belediyede kalacaktır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI

Cilt No. 6
Sahife No. 146
Dosya No. 1977/57

İslahiyan Şehri

Tuzla Şehri Tabakası

31.8.1977
4
157
157

1306
Pl. 42
Parsel
Yapı Yeri
2154

31.8.1977
13.12.1979

2.000.000 TL.

3
3
—
750

31.8.1977 4 157

13.12.79

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T. C.

İli

Belediyesi

Cilt No. :

Sahife No. :

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI

(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi :

Ada ve parsel No. :

Yapı Sahibi :

Adı, soyadı veya ünvanı :

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

Yapı Kullanma İzin Kağıdı

- Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☑
- İlâve yapı için verilmiştir. ☐
- Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

Yapının biten kısmları için evvelce verilen kullanma izin kağıtları varsa

- Tarihleri :
- Cilt No. :
- Sahife No. :

Bölüm : II — Yapı İçin Verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi :

Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi :

Bölüm : III — Yapının kullanış maksadı ve Yüzölçümü

Kullanış maksadı (x)	M²	Kullanış maksadı (x)	M²
1 - Ev		11 - Ardiye	
2 - Apartman		12 - Okul	
3 - Dükkân (Kısaltılı...)		13 - Hastahane	
4 - Otel		14 - Spor salonu	
5 - İşhanı		15 -	
6 - Sinema		16 -	
7 - Fabrika		17 -	
8 - Atelye		18 -	
9 - Depo		19 -	
10 - Garaj		TOPLAM	

(x) Kullanış maksadı Ev ve Apt. ise sütun VII'de Daire sayısı yazınız.

Bölüm : IV — Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı Sistemi
- Yığma ☐ Cinsi :
- İskelet ☑ Cinsi :

Dolgu maddesi cinsi :

Bölüm : V — Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesi üstünde ☑ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm : VI — Yapının Süresi

Yapının başladığı tarih :

Yapının bitirildiği tarih :

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) ... TL

Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☐

Yapı müteahhide mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile İlgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik			Kalorifer		
Havagazı			Sıcak su		
Şehir suyu (varsa)			Kanalizasyon		
Çatıda ☐			Fosseptik		
Asansörde ☐			Asansör		
Dışarıda ☐					

b) Daire ile İlgili özellikler

	Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M² (x)
1 Odalı		
2 -		
3 -		
4 -		
5 -		
6 -		
7 ve +		
Toplam		

(x) Daire sayıları apt. olan dairelerin yüzölçümü farklı ise bir adedi ölçüsü ortalama yüzölçümünü yazınız.

Dairelerin özellikleri	Oturan: Müstakil	Oturan: Müşterek	Olmayan	Toplam
	DAİRE SAYILARI			
Mutfak				
Banyo				
Hela				
Parke döşeme				

Yücel Matbaacılık T.A.Ş. İmalâtı - Stok 4/10

... / ... / 197... tarih ... cilt ... sahife numaralı ruhsatnameye ile yapılan ve yukarıda özellikleri bulunan yapının muayenesinde tahkikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görülüdüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (tamamı) ~~(ikinci kısmı)~~ için "Yapı Kullanma İzin Kağıdı" verilmiştir. ... / ... / 197...

Belediye Tabibi

Tasdik olunur,
Belediye İnşaat Kontrol Amiri

Teknisyen

... adede (yapı sahibine verildiğinde)
... adede (Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderildiğinde)
... adede (Belediyede kalacak)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T C

..... İli
..... İlçesi
..... Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN KÄĞIDI

Cilt No. :
Sahife No. :
Dosya No. :

KOD

Yapının yeri (Adresi)

Sokak
Mahallesi
Sokağı
Kapı No. su
Pafta No.
Ada No.
Parsel No.
İmar durumu No.

Yapının sahibi

Özel kişi ise Ad., Soyad. ve Adresi :
Resmi daire veya kurulus ise ismi :
Yapı kullanmadığı ise sebebi :
Diğer şirket veya kurum ise unvanı :
Yapı müşterek tasarruftan yapılmış ise ad. soyad. adresi :

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının konusu

Yapı kullanma izin kağıdı
1. Yeni yapının tamamı için verilecektir ☑
2. Ilâve yapı izni verilecektir ☐
3. Devam eden yapının bitmiş kısmı için verilecektir ☐

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No. su

1. Dört ruhsatnamede :
a) Tarihi :
b) Cilt No. :
c) Sahife No. :
d) Dosya No. :
2. Varsa eki ruhsatnamede :
a) Tarihi :
b) Cilt No. :
c) Sahife No. :
d) Dosya No. :

Bölüm : III — Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m²)	KOD
1. Ev		8. Sinema - tiyatro		
2. Apartman		9. Otel - motel		
3. Dükkân - mağaza (adedi .....)		10. Lokanta - Gazino		
4. Pansiyon (İçindeki dükkân adedi .....)		11. Fabrika		
5. Tıbbî büro (İçindeki büro adedi .....)		12. Atölye		
6. Depo - ardiye		13. Tesisthane		
7. Genel hangar [6 ve 7 nci maddelerde yalnız ticaret yapılarına ait olanları, kamu yapılarına (fabrika, atölye, imalâthane gibi) ait olanları da kapsamaktadır.]		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Camii		
		17. Resmî daire (İsmi)		
		18.		
		19.		
		TOPLAM		

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Ap. ve altında dükkânlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümleri tam sayı olarak alınız, küsüratı gidermeyiniz.

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi (*)

Taşıyıcı sistem

a) İskelet ☐
İskelet cinsi :
1. Çelik ☐
2. Betonarme ☐
3. Ahşap ☐
İskelet dolgu malzeme cinsi :
1. Sac, çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☐
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐

b) Yığma ☐
Yığmanın cinsi :
1. Briket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Kerpiç ☐
5. Diğer ☐

NOT : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemesi karışık kullanılmış ise, miktar itibarıyla fazla kullanılan karışımdaki ☐ İçine (x) koyunuz.

(*) İlgili ☐ İçine (x) koymak zorunludur.

Bölüm : VI — Yapının inşa süresi

Yapının inşaatına başlandığı tarih .....
Yapının inşaatının bitirildiği tarih .....

Bölüm : V — Yapının kat sayısı ve yüksekliği

a - Yapının kat sayısı
Toplam kat sayısı
Yol seviyesi üstündeki kat sayısı
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı

b - Yapının yüksekliği (metre)

Bölüm : VII — Yapının maliyeti ve yapılış şekli

Yapının elde maliyet değeri (Arsa hariç) : .....

1. Yapı sahibi tarafından yaptırılmıştır ☐
2. Yapı sahibi tarafından kısmen yaptırılmıştır ☐
3. Yapı ihale yolu ile müteahhide yaptırılmıştır ☐

Bölüm : VIII — Kısmen İncelenen Hususlar

a) Oda ile İlgili Hususlar

Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik				Kaloriferler			
Havagazı				Sıcak su			
Sıhhî tesisat				Kanalizasyon			
İçerde ☐				Fosseptik			
Avluda ☐				Asansör			
Dışarda ☐							

b) Oda ile İlgili Hususlar

Oda sayıları	Oda: Sayısı	Oda: Bir odanın yüzölçümü (m²)
1 odalı		
2 »		
3 »		
4 »		
5 »		
6 »		
7 + »		
Toplam		

Daireyle ilgili hususlar	Olan	Olmayan	Toplam
	Daire sayıları		
Mutfak			
Banyo			
Hela (WC)			
Tuvalet odaları			
Balkon			

..... Tarih ..... Cilt ..... Sahife numaralı ruhsatnameye ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının, muayenesinde tesbit edilen prizlerine ve genel sağlık şartlarına uygun olarak yapıldığı görülmüştür, 4733 sayılı İmar Kanununun 14 ncü maddesi gereğince (Yapının tamamı) (İlâve yapı) (İnşaatı devam eden yapının bitmiş kısmı) için «Yapı Kullanma İzin Kağıdı» verilmiştir.

...../...../19....

Belediye Tahsil

Tasdik
Belediye İmar Kontrol Ürünü

Tahsiline

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 6: Fotoğraflar

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 Mühendisiliği 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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-Elektonik 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 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 Kurulu

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)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

TDUB

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 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

TDUB

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