



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Depo Binası ve 2 Adet Parsel

Pınarbaşı / Kayseri

2022C124 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/ Kayseri

Sayın Seda DOĞAN,

Talebiniz doğrultusunda Pınarbaşı'nda konumlu olan **"Depo Binası ve 2 Adet Parsel"**in pazar değerine yönelik **2022C124** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 33.333,42 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 812,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.580.000.-TL	Üçmilyonbeşyüzseksenekizbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.174.400.-TL	Dörtmilyonyüzyetmişdörtbindört yüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 4.690.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	25
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri.....	28
SWOT Analizi.....	33
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	35
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	46
Ekler	49

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Değerleme çalışmasında 53 ada 165 parselde konumlu lojman binasının 1 ve 2. normal katlarına girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Lojman binasının 1 ve 2. normal katlarının iç özelliklerinin piyasa standartlarında olduğu kabul edilmiştir. Değerleme çalışmasında 124 ada 14 parselde konumlu kantar binasının içine girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Kantar binasının iç özelliklerinin piyasa standartlarında olduğu kabul edilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Küçükgümüşgün Mahallesi Gümüşaylan Bulvarı 53 ada 143 parsel Pınarbaşı/Kayseri Küçükgümüşgün Mahallesi Gümüşaylan Bulvarı No:92 Pınarbaşı/Kayseri Kılıçmehmet Mahallesi Kılıçmehmet Kümeevler Sokak No:93 Pınarbaşı/Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Küçükgümüşgün Mahallesi, Kayseri Malatya Şosesi mevki 53 ada 143 - 165 parseller, Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Kılıçmehmet Mahallesi, Kaynaryolu Altı mevki, 124 ada 14 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	167,42 m² (53 ada 143 parsel) 6.548,75 m² (53 ada 165 parsel) 26.617,25 m² (124 ada 14 parsel)
İMAR DURUMU	Lejant: Yol Alanı (53 ada 143 parsel) Lejant: Depolama Alanı (53 ada 165 parsel) Lejant: Tarım Alanı (124 ada 14 parsel) Değerleme konusu taşınmazların imar durumları "3.4 Gayrimenkullerin İmar Durumları" bölümünde detaylandırılmıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Yol Alanı (53 ada 143 parsel)

	Depolama Alanı (53 ada 165 parsel)	
	Tarım Alanı (124 ada 14 parsel)	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (53 ADA 16 PARSEL)	Bina sayısı: 1	Yapım yılı: 2008
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depo	
İNŞAAT ALANI	812,00 m²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	130,00 TL/m² (53 ada 143 ve 165 parsel) 18,00 TL/m² (124 ada 14 parsel)	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı (53 ada 143 parsel ve 124 ada 14 parsel) Maliyet Yaklaşımı (124 ada 14 parsel)	
RAPOR TARİHİ	27.05.2022	
DEĞER TARİHİ	30.04.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.580.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.174.000.-TL	

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C124 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Küçükgümüşgün Mahallesi, Kayseri Malatya Şosesi mevki 53 ada 143 ve 165 parseller ile Kılıçmehmet Mahallesi, Kaynaryolu Altı mevki, 124 ada 14 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No:401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Muhammet SÖZEN (Lisans No:911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Küçükgümüşgün Mahallesi, Kayseri Malatya Şosesi mevki 53 ada 143 ve 165 parseller ile Kılıçmehmet Mahallesi, Kaynaryolu Altı mevki, 124 ada 14 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

Değerleme çalışmasında 53 ada 165 parselde konumlu lojman binasının 1 ve 2 normal katlarına girilememiş olup değerleme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Lojman binasının 1 ve 2 normal katlarının iç özelliklerinin piyasa standartlarında olduğu kabul edilmiştir.

Değerleme çalışmasında 124 ada 14 parselde konumlu kantar binasının içine girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Kantar binasının iç özelliklerinin piyasa standartlarında olduğu kabul edilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

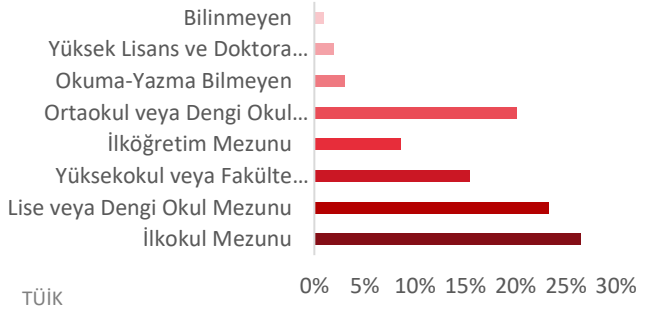
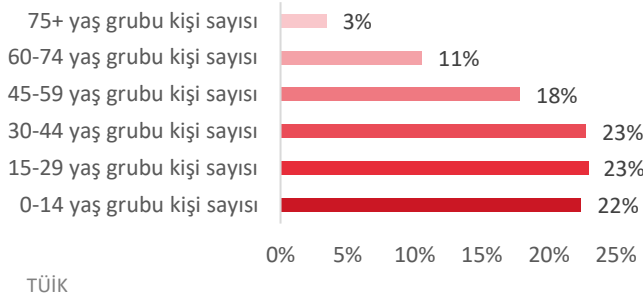
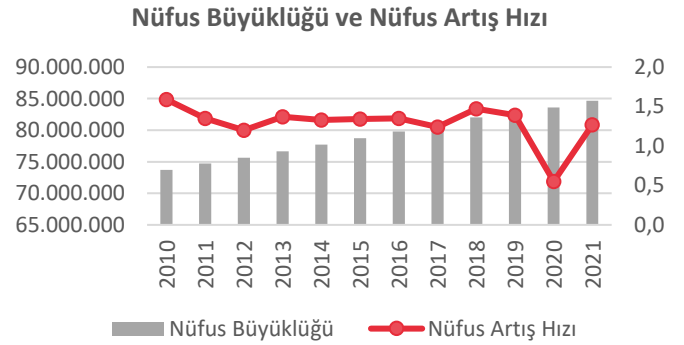
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

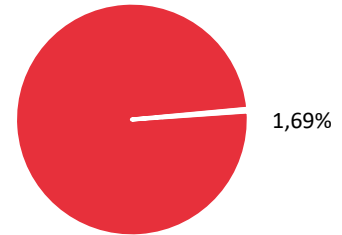
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



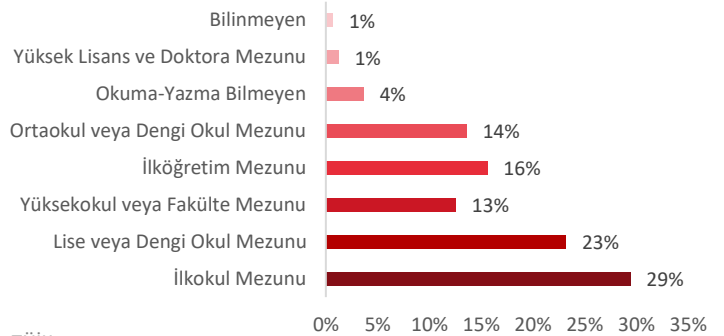
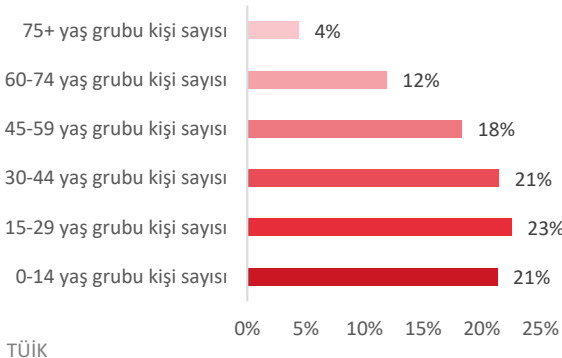
Kayseri

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

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

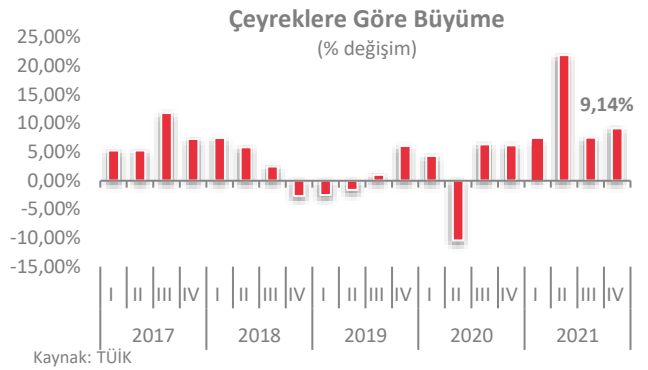


■ Ülke Nüfusu-Kayseri Nüfusu ■ Kayseri Nüfusu

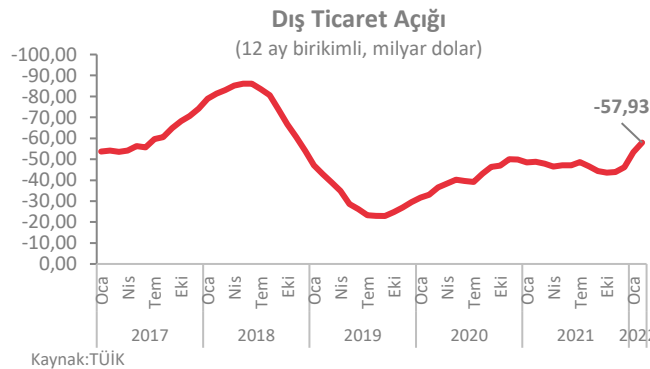


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri		
İlçesi	Pınarbaşı		
Mahallesi	Küçükgümüşgün	Küçükgümüşgün	Kılıçmehmet
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	Kayseri Malatya Şosesi	Kayseri Malatya Şosesi	Kaynaryolu Altı
Ada No	53	53	124
Parsel No	143	165	14
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Yol	İki Katlı Kargir Zirai Donatım Binası ve Lojmanı ve Kargir Depo ve Bahçesi	Sulu Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	167,42 m ²	6.548,75 m ²	26.617,25 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam		

Değerleme çalışmasında müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih, saat 11.10 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

53 ada 143 ve 53 ada 165 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (20.01.2017 tarih ve 318 yevmiye no)*

*Kayseri Karayolları 6. Bölge Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 parsel ve 53 ada 165 parsel üzerinde kamulaştırma işleminin tamamlandığı tespit edilmiştir. Birim yetkilisi ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel için malikin dilekçe ile beyan kaydının kaldırılması için başvuru yapması gerektiği öğrenilmiştir. Ayrıca değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 parsel için 2017 yılında kamulaştırma bedeli için 64,80 TL/m² belirlendiği ve bedelin ödendiği tespit edilmiş olup parselin devir işleminin gerçekleşmediği öğrenilmiştir. Birim yetkilisi ile yapılan görüşmede 53 ada 143 parselin kamulaştırma işlemi için kıymet değerlendirilmesi işleminin yapılması ve akabinde devir işleminin gerçekleştirilmesi gerektiği bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

2942 Sayılı Kanun Madde 7 – (08.11.1983 – 18215)

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

-İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

-İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. **(Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.)** İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

124 ada 14 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 3402 sayılı Kanun'un Ek 1'inci maddesi uygulamasına tabidir. (10.11.2020 tarih ve 9359 yevmiye no)**

**Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucunda söz konusu taşınmaz üzerinde bulunan 3402 Sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi uygulamasının 02.09.2021 tarih 10238 yevmiye numarası ile terkin edildiği öğrenilmiş olup söz konusu beyan kaydının geçerliliği bulunmamaktadır.

Ek Madde 1 – (Ek: 22/2/2005 – 5304/11 md.)

-Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11 inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır.

-Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12 nci maddenin 3 üncü fıkra hükümleri uygulanmaz.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 53 ada 143 ve 165 parsel üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesi'ne göre şerh kaydı bulunmakta olup 53 ada 165 parsel üzerindeki kamulaştırma işleminin tamamlandığı tespit edilmiştir. Ayrıca 53 ada 143 parselin kamulaştırma işlemi için kıymet değerlendirilmesi işleminin yapılması ve akabinde devir işleminin gerçekleştirilmesi gerektiği öğrenilmiştir. Söz konusu takyidat kaydı taşınmazlardan 53 ada 143 parselin devredilebilmesine ilişkin sınırlama oluşturmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 124 ada 14 parsel üzerindeki takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 53 ada 165 parsel üzerindeki kamulaştırma işleminin tamamlandığı tespit edilmiş olup söz konusu şerh taşınmazın değerini olumsuz etkilemektedir.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 53 ada 143 parsel üzerinde 53 ada 143 parselin kamulaştırma işlemi için kıymet değerlendirilmesi işleminin yapılması ve akabinde devir işleminin gerçekleştirilmesi gerektiği öğrenilmiş olup söz konusu şerh taşınmazın değerini olumsuz etkilemektedir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10

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

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	53/143
Taşınmaz Kimlik No:	95304914	AT Yüzölçümü(m2):	167.42
İl/İlçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKGÜMÜŞGÜN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KAYSERİ MALATYA ŞÖSESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1066	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞB/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kararı Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Pınarbaşı(KAYSERİ) - 20-01-2017 14:39 - 318	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
372483258	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	167.42	167.42	İfraz İşlemi (TSM) 15-02-2017 682	-

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10

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

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	53/165
Taşınmaz Kimlik No:	105743735	AT Yüzölçümü(m2):	6548,75
İl/İlçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKÖMÜŞÖN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KAYSERİ MALATYA ŞÖSESİ**	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1389	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI KARGIR ZİRAİ DONATIM BİNASI VE LOJMANI VE KARGIR DEPO VE BAHÇESİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre	(SN:3892) KARAYOLLARI	Pınarbaşı(KAYSERİ) - 20-01-2017	-

1 / 2

	Belirtme)	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	14:39 - 318	
--	-----------	-----------------------------------	-------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
483641324	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6548.75	6548.75	İfraz İşlemi (TSM) 10-05-2019 3693	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **dnHQeezD8EVq** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10

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

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	124/14
Taşınmaz Kimlik No:	116453359	AT Yüzölçümü(m2):	26617.25
İl/ilçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILIÇMEHMET Köyü	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkizi:	Kaynaryolu Altı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/386	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Sulu Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtilme)		Pınarbaşı(KAYSERİ) - 10-11-2020 17:13 - 9359	Pınarbaşı(KAYSERİ) - 02-09-2021 11:31 - 10238

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
604146947	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26617.25	26617.25	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 02-09-2021 10238	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9FbV9YFeQcf kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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

Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucunda 124 ada 14 parsel üzerinde bulunan 3402 Sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi uygulamasının 02.09.2021 tarih 10238 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir.

Kayseri Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazlar Pınarbaşı ilçe sınırları içerisinde konumlu, yakın çevresinde tarım amaçlı depolama alanları, küçük sanayi alanları, tarım ve hayvancılık tesis alanı, konut alanı ve üzeri boş tarım alanları bulunmaktadır.

Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 25.12.2015

53 Ada 143 Parsel

Lejandı: Yol Alanı

Yapılaşma şartları;

- Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. Uygulama imar planı kapsamında yol alanında kalmaktadır.

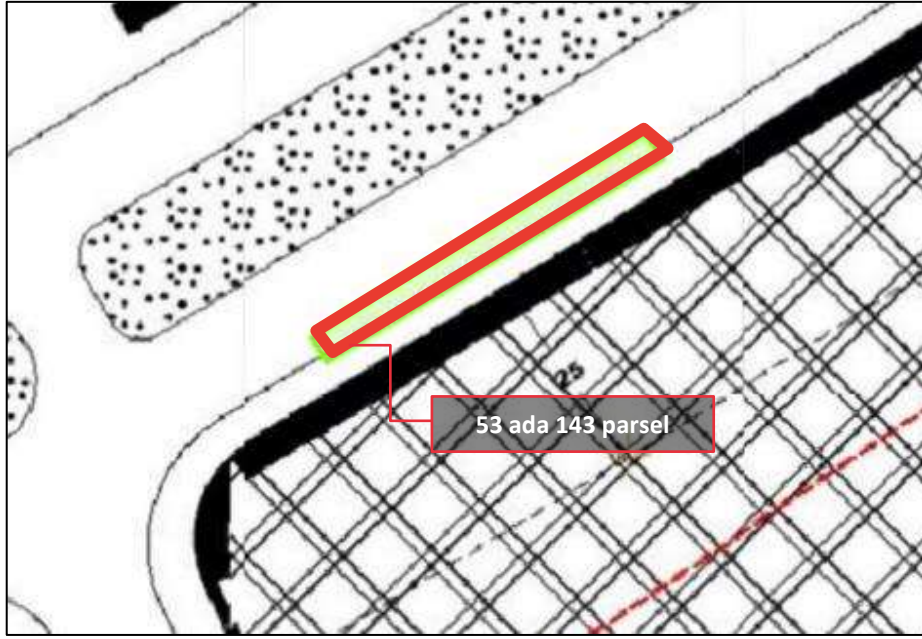
53 Ada 165 Parsel

Lejandı: Depolama Alanı

Yapılaşma şartları;

- E: 0,60
- H_{maks}: 6,50 m
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 25 m, arka bahçe mesafesi: 10 m

Pınarbaşı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parselin net imar parseli olduğu öğrenilmiştir.



124 Ada 14 Parsel

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

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandı: Tarım Alanı

Plan Notları

- Bu alanlarda 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

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

Mutlak Tarım Arazileri

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

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Özel Ürün Arazileri

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

zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Dikili Tarım Arazileri

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

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Marjinal Tarım Arazileri

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

E: 0,30

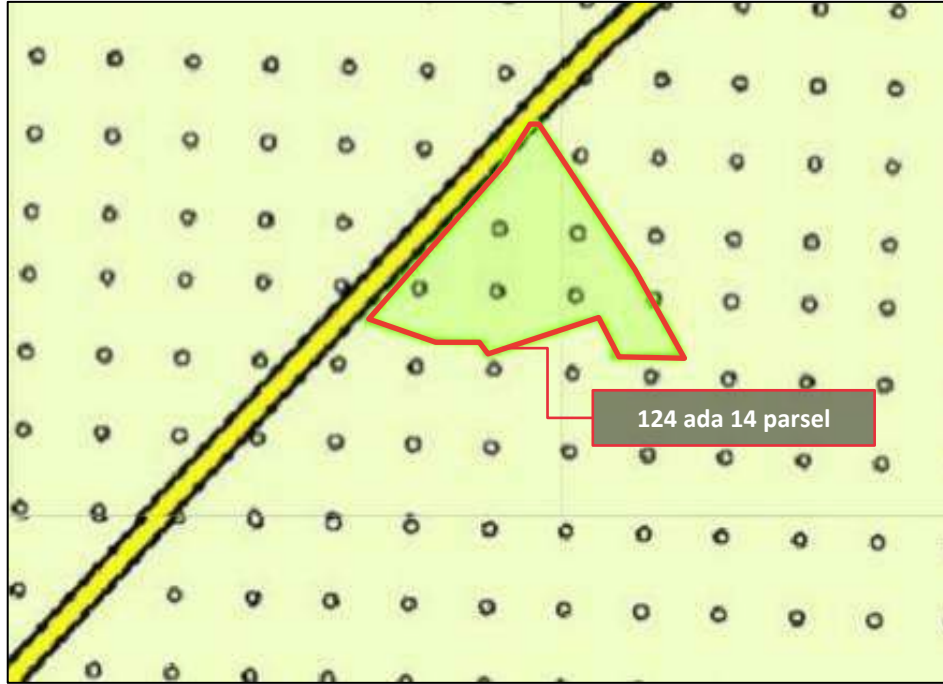
Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Örtü Altı Tarım Arazileri

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

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.



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

Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 ve 165 parsel, 25.12.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta olup son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 124 ada 14 parsel üzerinde bulunan 3402 Sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi uygulamasının 02.09.2021 tarih 10238 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmaz uygulama öncesi 26.741,00 m² yüz ölçümüne sahip olup uygulama sonucunda yüz ölçümü 26.617,25 m² olarak tescil edilmiştir.

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

Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre 53 ada 143 parsel ve 124 ada 14 parselin herhangi bir yasal evrakı bulunmamakta olup 53 ada 165 parsel ile ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

53 ada 165 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	06.11.2007	-	812,00	Yeni Yapı	Depo
Yapı Ruhsatı	06.11.2007	11	812,00	Yeni Yapı	Depo
Yapı Kullanma İzni	13.02.2008	4	812,00	Yeni Yapı	Depo

*Değerleme konusu taşınmaza ait yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve onaylı mimari projesi, taşınmazın eski parseli olan 53 ada 48 parsel için düzenlenmiştir.

**Değerleme konusu taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde bulunmamakta olup müşteriden temin edilmiştir. İlgili belediyede yapılan incelemede yapı kullanma izin belgesinin geçerli olduğu teyit edilmiştir.

Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel üzerinde ayırık nizamda inşa edilmiş lojman binasının 251,47 m², depo binasının 1.258,88 m² taban oturumuna sahip olduğu birim yetkilisinden şifahen öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tapu

niteliğinde 2 katlı kargir zirai donatım binası diye belirtilen lojman yapısının mahallinde yapılan incelemelerde bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluştuğu tespit edilmiştir. Mevcut yapıların paftasına işli yapıdan farklı olması, herhangi bir yasal evrakına ulaşılabilmesi ve yasal kabul edilebilecek/ruhsat alınmasını gerektirmeyen yapılardan olmaması nedeniyle, güncel imar durumuna göre ruhsatlandırılmayacak olması da dikkate alınarak parseller üzerindeki söz konusu yapıya yasal durum değeri takdir edilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konumlu olan depo binası yapı kullanma izin belgesine göre 812,00 m² kapalı brüt alana sahip olup kadastral paftasına göre 1.258,88 m² kapalı brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu depo binasının 2008 yılında inşa edildiği tespit edilmiş olup kadastral paftası üzerinde belirtilmiş olan 1.258,88 m² alan değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir. Değerleme çalışmasında 13.02.2008 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 812,00 m²lik alan yasal alan kabul edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Parseller üzerinde yeni inşaat yapılması durumunda söz konusu 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olacaktır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel üzerinde konumlu olan depo binasının yapı denetim, fenni mesuller tarafından yapılmıştır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre 53 ada 165 parsel üzerinde konumlu olan depo binasına ilişkin; 06.11.2007 tarihli "Mimari Proje", 06.11.2007 tarihli "Yapı Ruhsatı", 13.02.2008 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazda yasal evraklarına aykırı olarak inşa edilmiş imalatlar bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu aykırı imalatlara yönelik ruhsat alınması ve cins tashihi işleminin yenilenmesi akabinde söz konusu taşınmazın yasal süreci tamamlanacaktır.

Yapılan incelemeye göre 53 ada 143 parsel "Yol", 124 ada 14 parsel "Sulu Tarla" niteliğine sahip olup mevzuat uyarınca almaları gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik takyidat kayıtlarında ve ilgili belediyesinde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılabilmiştir.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Küçükgümüşgün Mahallesi Gümüşaylan Bulvarı 53/143 Pınarbaşı/Kayseri

Küçükgümüşgün Mahallesi Gümüşaylan Bulvarı No:92 Pınarbaşı/Kayseri

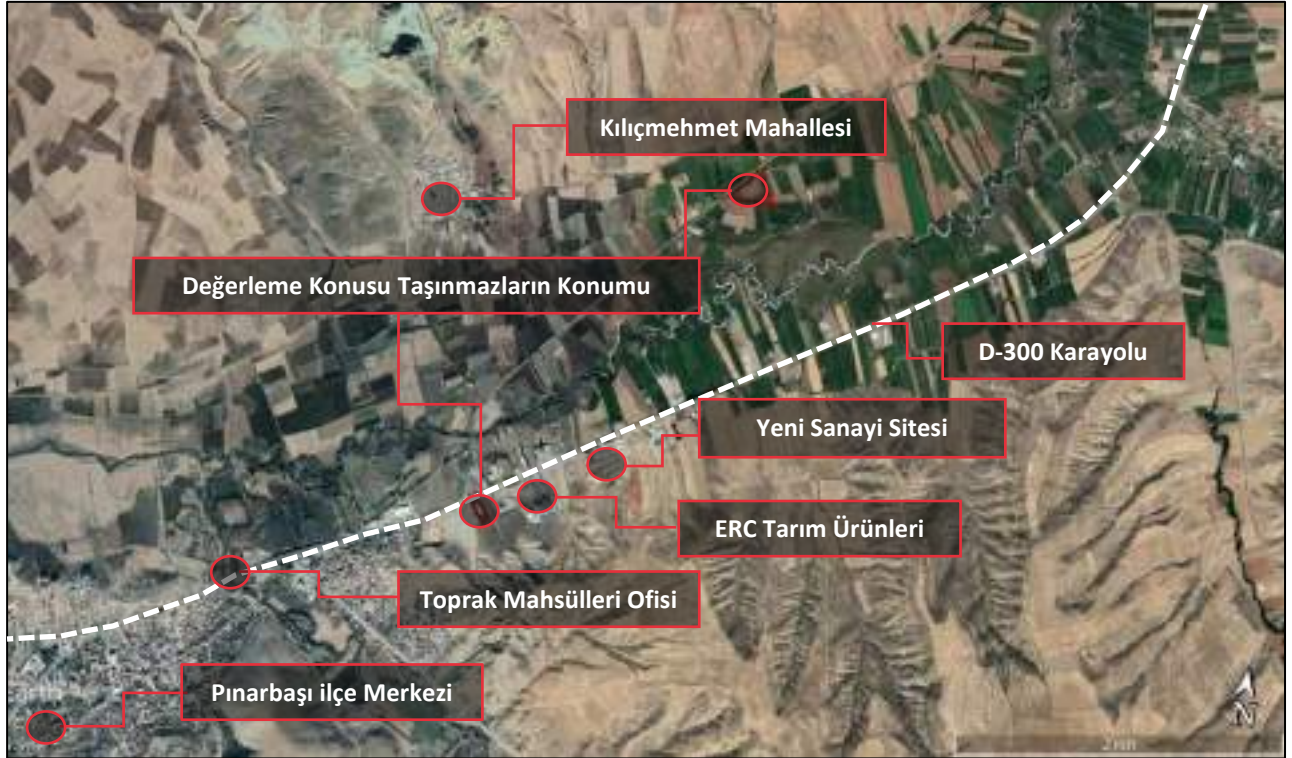
Kılıçmehmet Mahallesi Kılıçmehmet Kümeevler Sokak No:93 Pınarbaşı/Kayseri

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri'nin Pınarbaşı ilçesinde yer almaktadır. Pınarbaşı, İç Anadolu Bölgesi'nde, Kayseri iline bağlı bir ilçe olup Kayseri'nin doğusunda yer almaktadır. Kayseri'nin kuzeydoğusunda bulunan Sivas il sınırı çigisine kurulmuştur. Pınarbaşı, Sivas ilçeleri ve Kayseri'nin doğusunda bulunan Bünyan, Sarıoğlan ve güneyinde bulunan Tomarza ilçeleriyle komşudur.

Pınarbaşı, yaklaşık 105,00 km'lik bir yol ile Kayseri'ye bağlanmaktadır. Bu yol 94. km'den sonra Sivas Bulvarı'na bağlanmaktadır. Taşınmazlar, Pınarbaşı ilçe merkezinin doğusunda konumlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Yeni Sanayi Sitesi, ERC Tarım Ürünleri, Toprak Mahsülleri Ofisi, tarımsal depolar ve üzeri boş parseller bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Pınarbaşı İlçe Merkezi	1,50 km
Kayseri il Merkezi	105,00 km
Kayseri Havalimanı	107,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Küçükgümüşün Mahallesi, Kayseri Malatya Şosesi mevki, 53 ada 143 ve 165 parsel, Kılıçmehmet Mahallesi, Kaynaryolu Altı mevki, 124 ada 14 paseldir.



Değerleme konusu taşınmazlardan 124 ada 14 parsel topoğrafik olarak hafif eğimli bir sahip olup geometrik olarak yaklaşık biçimsiz çokgen bir forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz kuzey cephesinden kadastral yola cephelidir. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 80,00 m² kantar binası ve 70,00 m² depo alanı bulunmaktadır. Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde söz konusu yapılara yönelik herhangi bir yasal evrak bulunamamıştır. Söz konusu yapılar müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir. Ayrıca parsel çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman yer almamaktadır.

Değerleme konusu 124 ada 14 parsel üzerinde konumlu olan yapıların yığma olarak tek katlı inşa edildiği mahallinde yapılan incelemelerde tespit edilmiştir. Söz konusu yapıların içerisine girilememiş olup saha tespitleri dışarıdan gerçekleştirilmiştir.

Bina Adı	Yasal Alan(m ²)	Mevcut Alan(m ²)
Kantar Binası	-	80,00
Depo Alanı	-	70,00
Toplam	-	150,00



Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 ve 165 parsel topoğrafik olarak hafif eğimli bir sahip olup geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen bir forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlar kuzey cephesinden imar yoluna cephelidir. Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel üzerinde lojman binası, depo binası ve sundurma yapı bulunmaktadır. Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde söz konusu yapılardan depo binasına yönelik yasal evraka ulaşılmış olup diğer yapılar için herhangi bir yasal evraka ulaşılamamış olup yapılar değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir. Ayrıca parsel çevresinde tel çit malzemeli sınırlayıcı eleman yer almaktadır.

Lojman Binası

Lojman binasının mahallinde yapılan incelemelerde bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluştuğu tespit edilmiştir. Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan arşiv araştırmasında söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunamamıştır. Lojman binası betonarme olarak inşa edilmiştir. Söz konusu yapının mahallinde yapılan ölçümlerde bodrum kat 120,00 m², zemin kat 257,00 m², 1 normal kat 257,00 m², 2 normal kat 257,00 m² alana sahip olup toplamda 891,00 m² kapalı brüt alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın tapu niteliğinde 2 katlı kargir zirai donatım binası diye belirtilen yapının mahallinde yapılan incelemelerde bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluştuğu tespit edilmiştir. Mevcut yapıların paftasına işli yapıdan farklı olması, herhangi bir yasal evrakına ulaşılamaması ve yasal kabul edilebilecek/ruhsat alınmasını gerektirmeyen yapılardan olmaması nedeniyle, güncel imar durumuna göre ruhsatlandırılmayacak olması da dikkate alınarak parsel üzerindeki söz konusu yapıya müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değeri takdir edilmemiştir.

Sundurma Yapı

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 45,00 m² brüt alana sahip sundurma yapı bulunmakta olup Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan arşiv araştırmasında söz konusu yapıya ait herhangi bir

yasal evrak bulunamamıştır. Söz konusu yapı müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Depo Binası

Depo yapısı betonarme olarak inşa edilmiştir. Depo yapısı yapı kullanma izin belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre zemin kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde depo yapısının alansal olarak 13.02.2008 tarih "4" numaralı yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alanla uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. Depo yapısı yasal durumda 812,00 m², mevcut durumda 1.258,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Depo yapısı içerisinde depolama alanı bulunmaktadır. Depo yapısının kat yüksekliği 7,50 m'dir. Söz konusu yapının zemin malzemesi saha betonu, duvarları sıva üzeri boya, çatı malzemesi çelik taşıyıcılar üzeri ahşap kaplamadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konumlu olan depo binası yapı kullanma izin belgesine göre 812,00 m² kapalı brüt alana sahip olup kadastral paftasına göre 1.258,88 m² kapalı brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu depo binasının 2008 yılında inşa edildiği tespit edilmiş olup kadastral paftası üzerinde belirtilmiş olan 1.258,88 m² alan değerlendirilmesine dahil edilmemiştir. Değerleme çalışmasında 13.02.2008 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 812,00 m²'lik alan yasal alan kabul edilmiştir.

Değerleme konusu parselin içerisinde 780,00 m² asfalt zemin, 560,00 m² tel çit alanı bulunmakta olup söz konusu yapılar harici müteferrik işler adı altında değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Bina Adı	Yasal Alan(m ²)	Mevcut Alan(m ²)
Lojman Binası	-	891,00
Sundurma Yapı	-	45,00
Depo Binası	812,00	1.258,00
Toplam	812,00	2.194,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	812,00 m ² (Yasal duruma göre), 2.344,00 m ² (Mevcut duruma göre)
Yaşı	14
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark

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

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

Kullanım Amacı	Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	812,00 m ² (Yasal duruma göre), 2.344,00 m ² (Mevcut duruma göre)
Zemin	Saha betonu
Duvar	Sıva üzeri boya
Tavan	Çelik taşıyıcı üzeri ahşap kaplama
Aydınlatma	Floresan

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 53 ada 165 parsel üzerindeki depo binasının onaylı mimari projesi ile mahallindeki yapının uyumlu olmadığı görülmüş olup depo binasında 446,00 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmazın üzerinde mevcut durumda 45,00 m² sundurma yapı ve 891,00 m² lojman binası oluşturulmuştur.

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 124 ada 14 parsel üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan 80,00 m² kantar binası, 70,00 m² depo alanı oluşturulmuştur.

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

Değerleme konusu 53 ada 165 parsel ve 124 ada 14 parsel üzerinde yer alan yapıların mevcut durumdaki aykırılıkları, geri dönüştürülebilir nitelikte olmayıp yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar tam mülkiyete sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar topoğrafik açıdan düzdür.
- Değerleme konusu taşınmazlara özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlar Pınarbaşı ilçe merkezine yakın konumdadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 ve 165 parsellerin TAKBİS kayıtlarında 2942 sayılı Kanun'un 7. maddesine istinaden kamulaştırma şerhi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel üzerinde konumlu lojman binası ve sundurma yapıya yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Ayrıca parsel üzerinde konumlu depo binasının herhangi bir yasal evrakı bulunmayan büyüme alanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 124 ada 14 parsel üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan kantar ve trafo binası bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Yoğunlukla tarımsal faaliyetlerin gerçekleştirildiği bölge, tarıma dayalı sanayi faaliyetleri açısından tercih edilmektedir.

* TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, taşınmazların yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bununla birlikte pazar yaklaşımı 53 ada 165 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 53 ada 165 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde konumlu binalara yönelik herhangi bir yasal evrak olmamasından dolayı taşınmaza müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa/Arazi Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Sönmez Emlak İnşaat 0352 222 67 87	Değerleme konusu taşınmazların batısında Pınarbaşı ilçe Merkezi'nde konumlu	Konut Alanı	E:0,50	Satılmış (1,5 ay önce)	800	250.000	312,5	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 53 ada 165 parsel için daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 53 ada 165 parsel için daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir.
2	Remax Katılım 0352 222 59 44	Değerleme konusu taşınmazların batısında Pınarbaşı ilçe Merkezi'nde konumlu	Konut Alanı	E:0,50	Satılmış (1 sene önce)	700	120.000	171,42	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 53 ada 165 parsel için daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 53 ada 165 parsel için daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir.
3	Sönmez Emlak İnşaat 0352 222 67 87	Değerleme konusu taşınmazların batısında Kayaönü Mahallesi'nde konumlu 329 ada 5 parsel	Konut Alanı	E:0,40	Satılık	582	160.000 (140.000)	274,91 (240,54)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 53 ada 165 parsel için daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 53 ada 165 parsel için benzerdir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir.
4	Remax Katılım 0352 222 59 44	Değerleme konusu taşınmazların doğusunda Küçükgümüşgün Mahallesi'nde konumlu 302 ada 6, 7, 8 parsel ve 53 ada 61 parsel	Sanayi Alanı	E:0,60	Satılık	11.757	1.200.000	102,06	*Emsal taşınmazların yüz ölçümü 53 ada 165 parsel için daha büyüktür. *Emsal taşınmazlar D-300 Karayolu'na 2. sıra parseldir. *Emsal taşınmaz konum olarak 53 ada 165 parsel için daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazlardan 53 ada 61 parsel park alanı lejantında kalmaktadır. *Emsal taşınmazlar müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz topoğrafik açıdan hafif eğimlidir.
5	Kılıçmehmet Mahalle Muhtarı 0541 343 25 26	Değerleme konusu taşınmazların doğusunda Küçükgümüşgün Mahallesi'nde konumlu	Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı	E:0,15	Satılmış (7 ay önce)	30.000	1.050.000	35,00	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 53 ada 165 parsel için daha büyüktür. *Emsal taşınmaz D-300 Karayolu'na cephelidir. *Emsal taşınmaz konum olarak 53 ada 165 parsel için benzerdir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmazın yaklaşık 15.600 m ² tarım ve hayvancılık tesis alanı lejantında, 14.400 m ² tarım alanında kalmaktadır. *Emsal taşınmaz ham parseldir. *Emsal taşınmaz topoğrafik açıdan hafif eğimlidir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
6	Kılıçmehmet Mahalle Muhtarı 0541 343 25 26	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Kılıçmehmet Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 hafta önce)	60.000	900.000	15,00	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 124 ada 14 parsel için daha büyüktür. *Emsal taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz 124 ada 14 parsel için konum olarak benzerdir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz topoğrafik açıdan hafif eğimlidir.
7	Sönmez Emlak İnşaat 0352 222 67 87	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Aşağıkaragöz Mahallesi'nde konumlu 141 ada 72 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	7.709	125.000 (77.000)	16,21 (10,00)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 124 ada 14 parsel için daha büyüktür. *Emsal taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz 124 ada 14 parsel için konum olarak benzerdir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz topoğrafik açıdan hafif eğimlidir.
8	Yaşar Gayrimenkul 0352 220 45 46	Değerleme konusu taşınmazların batısında Pazarören (Fatih) Mahallesi'nde konumlu 28 ada 26 ve 84 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	83.271	2.750.000 (2.000.000)	33,02 (24,01)	*Emsal taşınmazların yüz ölçümü 124 ada 14 parsel için daha büyüktür. *Emsal taşınmazlardan 28 ada 84 parselin D-300 Karayolu'na cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmazlar müstakil parseldir. *Emsal taşınmazların pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazlar 124 ada 14 parsel için konum olarak daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazların 1 hafta içinde 2.000.000 TL bedel teklif gördüğü öğrenilmiştir. Ayrıca taşınmazın bu bedelle satışının gerçekleşme ihtimali olduğu belirtilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede satılık/satılmış benzer sanayi lejantına sahip arsa stokunun bulunmadığı öğrenilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde Pınarbaşı ilçe merkezinde konumlu olan konut alanı lejantına sahip arsaların depolama alanı lejantına sahip arsalarla göre daha avantajlı olduğu öğrenilmiştir. Pınarbaşı ilçesinin yerel gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların Küçükgümüşgün'de konumlu olması, bölgede depolama gelişiminin yeterli sayıda olmaması ve yüz ölçümü göz önünde bulundurularak taşınmazlardan 53 ada 143 parselin konumlu olduğu bölgede benzer imar durumuna sahip depolama arsalarının birim satış değerinin 120-130 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 no.lu parselin yol alanı lejantında kalması göz önünde bulundurularak taşınmazın birim satış değerinin 120-130 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.

- Değerleme konusu taşınmazlardan 124 ada 14 parselin konumlu olduğu bölgede yapılan görüşmelerde, D-300 Karayolu'na cepheli tarlaların 25-30 TL/m², iç kısımlardaki tarlaların 10-15 TL/m² arası bedellerle satış işlemlerinin gerçekleştiği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmazla benzer niteliklere sahip arazilerin konumu, yola cepheli olup olmaması, yüz ölçümü, imar durumları gibi etkenler göz önünde bulundurulduğunda, taşınmazın birim satış değerinin 15-20 TL/m² arasında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)	312,50	35,00	171,42	274,91	102,06
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-25%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	20%	25%	0%	0%
	Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-25%	10%	-20%	0%
Yapılaşma Hakkı		5%	50%	5%	10%	0%
Yüz Ölçümü		-35%	30%	-35%	-35%	15%
Fiziksel Özellikleri		0%	0%	0%	0%	0%
Yasal Özellikleri		0%	50%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		141	101	107	155	107

*Söz konusu karşılaştırma tablosu 53 ada 165 parsel için düzenlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		6	7	8
	Birim Fiyatı (TL/m²)	15,00	16,21	33,02
	Pazarlık Payı	0%	0%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	-10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	10%	-5%	10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	-25%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		17	15	19

*Söz konusu karşılaştırma tablosu 124 ada 14 parsel için düzenlenmiştir.

*Diğer parsellerin değeri, raporda belirtilen değeri etkileyen etkenler dikkate alınarak takdir edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA/ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
53 ada 143 parsel	167,42	130	20.000
53 ada 165 parsel	6.548,75	130	850.000
124 ada 14 parsel	26.617,25	18	480.000
TOPLAM DEĞERİ			1.350.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 53 ada 163 parsel üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır. Geçmiş yıllara ilişkin maliyet bedelleri inşaat maliyet endeksi dikkate alınarak güncel koşullara göre değerlendirilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2022	3.500 m ²	2.250 TL/m ²
2	79 Seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Tebliği (Çelik Karkas Yapılar)	-	Fabrika	2022	-	1.546,01 TL/m ²

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

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA/ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
53 ada 143 parsel	167,42	130	20.000
53 ada 165 parsel	6.548,75	130	850.000
124 ada 14 parsel	26.617,25	18	480.000
TOPLAM DEĞERİ			1.350.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Depo Binası	812,00	3.000	17%	2.021.880
TOPLAM DEĞERİ				2.021.880

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Depo Binası	1.258,00	3.000	17%	3.132.420
Sundurma Yapı	45,00	500	6%	21.150
Lojman Binası	891,00	3.500	17%	2.588.355
Kantar Binası (124 ada 14 parsel)	80,00	1.800	40%	86.400
Depo Alanı (124 ada 14 parsel)	70,00	1.800	40%	75.600
TOPLAM DEĞERİ				3.132.420

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Asfalt Zemin	780,00	180	140.400
Tel Çit	560,00	120	67.200
TOPLAM DEĞERİ			207.600

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	850.000 TL
Bina Değeri	2.021.880 TL
Harici Müteferrik İşler	207.600 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	3.079.480 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	3.080.000 TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.350.000 TL
Bina Değeri	3.132.420 TL
Harici Müteferrik İşler	207.600 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	4.690.020 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	4.690.000 TL

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak 53 ada 143 parsel için “Yol Alanı”, 53 ada 165 parsel için “Depolama Alanı” ve 124 ada 14 parsel için “Tarım Alanı” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel için %18 KDV, 53 ada 143 parsel ve 124 ada 14 parsel için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin	18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *	8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	18%

Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda değerlendirme konusu taşınmazın tapu belgesi bulunmamaktadır. Bununla birlikte değerlendirme çalışmasında 53 ada 165 parselde konumlu lojman binasının 1 ve 2 normal katlarına ve 124 ada 14 parselde konumlu kantar binasının içine girilememiştir.

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

Yapılan incelemeye göre 53 ada 165 parsel üzerinde konumlu olan depo binasına ilişkin; 06.11.2007 tarihli “Mimari Proje”, 06.11.2007 tarihli “Yapı Ruhsatı”, 13.02.2008 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazda yasal evraklarına aykırı olarak inşa edilmiş imalatlar bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu aykırı imalatlarla yönelik ruhsat alınması ve cins tashihi işleminin yenilenmesi akabinde söz konusu taşınmazın yasal süreci tamamlanacaktır.

Yapılan incelemeye göre 53 ada 143 parsel “Yol”, 124 ada 14 parsel “Sulu Tarla” niteliğine sahip olup mevzuat uyarınca almaları gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 53 ada 143 ve 165 parsel üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. maddesi’ne göre şerh kaydı bulunmakta olup 53 ada 165 parsel üzerindeki kamulaştırma işleminin tamamlandığı tespit edilmiştir. Ayrıca 53 ada 143 parselin kamulaştırma işlemi için kıymet değerlendirilmesi işleminin yapılması ve akabinde devir işleminin gerçekleştirilmesi gerektiği öğrenilmiştir. Söz konusu şerh kaydı taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama oluşturmamakla birlikte taşınmazlardan 53 ada 143 parselin değerini olumsuz etkilemektedir.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 124 ada 14 parsel üzerindeki takyidat kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama oluşturmamakla birlikte taşınmazların değerini olumsuz etkilememektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel üzerinde depo ve lojman binası bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 parsel ve 124 ada 14 parsel için alımından itibaren 5 yıl geçmesine rağmen parseller üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (124 ada 14 parsel ve 53 ada 143 parsel)	500.000
Maliyet Yaklaşımı (53 ada 165 parsel)	3.080.000

Bu değerleme çalışmasında satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, taşınmazların yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bununla birlikte pazar yaklaşımı 53 ada 165 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 53 ada 165 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Ayrıca değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu binalara yönelik herhangi bir yasal evrak olmamasından dolayı taşınmaza müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 53 ada 165 parsel için maliyet yaklaşımıyla, 53 ada 143 parsel ve 124 ada 14 parsel için pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.580.000.-TL	Üçmilyonbeşyüzseksensekizbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.174.400.-TL	Dörtmilyonyüzyetmişdörtbindörtü.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 4.690.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Muhammet SÖZEN Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 911341	Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
---	--	---

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

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

Ek 2: Takyidat Belgeleri

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	53/143
Taşınmaz Kimlik No:	95304914	AT Yüzölçümü(m2):	167.42
İl/ilçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKGÜMÜŞGÜN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KAYSERİ MALATYA ŞÖSESİ*	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1066	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Pınarbaşı(KAYSERİ) - 20-01-2017 14:39 - 318	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
372483258	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	167.42	167.42	İfraz İşlemi (TSM) 15-02-2017 682	-

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	53/165
Tasınmaz Kimlik No:	105743735	Al Yüzölçümü(m2):	6548.75
İl/ilçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağmsız Bölüm Büt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKGÜMÜŞGÜN Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KAYSERİ MALATYA ŞOSESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1389	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	İKİ KATLI KARGİR ZİRAİ DONATIM BİNASI VE LOJMANI VE KARGİR DEPO VE BAHÇESİ

TASINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre	(SN:3892) KARAYOLLARI	Pınarbaşı(KAYSERİ) - 20.01.2017	-

1 / 2

	Belirtme)	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	14:39 - 318	
--	-----------	-----------------------------------	-------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
483641324	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6548.75	6548.75	İfraz İşlemi (TSM) 10-05-2019 3693	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) dnHQeezD8EVq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	124/14
Tasınmaz Kimlik No:	116453359	AT Yüzölçümü(m2):	26617.25
İl/İlçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILIÇMEHMET Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kaynaryolu Altı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/386	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Sulu Tarla

TASINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Pınarbaşı(KAYSERİ) - 10-11-2020 17:13 - 9359	Pınarbaşı(KAYSERİ) - 02-09-2021 11:31 - 10238

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

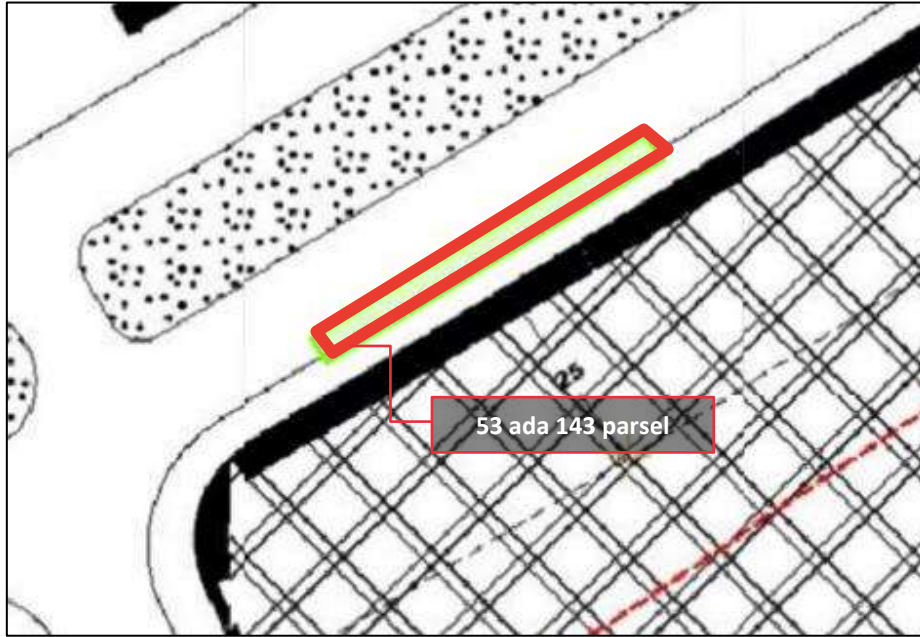
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
604146947	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26617.25	26617.25	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 02-09-2021 10238	-

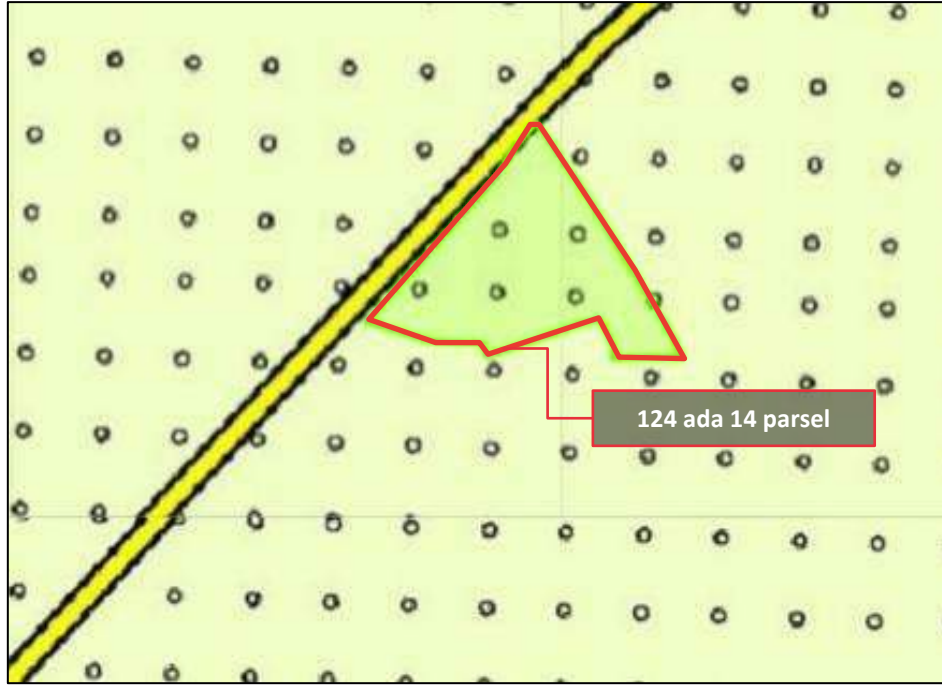
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9FbV9YFeQcf kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu





Ek 4: Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsatı veren kurum		2. Ruhsatın varlığı amacı		3. Ruhsatın onay tarihi		4. Ruhsat no		5. Ruhsatın onay tarihi	
Pınarbaşı Belediyesi		Yeni yapı		06.11.2007		16		06.11.2007	
İlçe: PINARBAŞI		Kullanım değişikliği		5. Parçesi		6. Ada no		7. Parçesi	
Büyük: PINARBAŞI		Yanılma		8. Parçesi		9. Ada no		10. Parçesi	
Köy: PINARBAŞI		Yeniden		11. Parçesi		12. Ada no		13. Parçesi	
Belediye: PINARBAŞI		14. Zemin etüdü onay tarihi		15. ÇED raporu onay tarihi		16. Planlanan inşaat başlama tarihi		17. Planlanan inşaat bitiş tarihi	
Mahalle: K. GÜMÜŞPAŞI		18. Zemin etüdü onay tarihi		19. ÇED raporu onay tarihi		20. Planlanan inşaat başlama tarihi		21. Planlanan inşaat bitiş tarihi	
Muhtarlık: K. GÜMÜŞPAŞI		22. İnşaat		23. İnşaat		24. İnşaat		25. İnşaat	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN		YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER		YAPI PROJELERİ	
Adı soyadı, unvanı		Adı soyadı, unvanı		Adı soyadı, unvanı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
Kayaçeri Çekir 211		Kayaçeri Çekir 211		Kayaçeri Çekir 211		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
20. Bağımsız vergi dairesi		21. Bağımsız vergi dairesi		22. Bağımsız vergi dairesi		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
Kayaçeri		Kayaçeri		Kayaçeri		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
21. Vergi dairesi sicil no		22. Vergi dairesi sicil no		23. Vergi dairesi sicil no		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
5400041115		5400041115		5400041115		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
22. Adres		23. Adres		24. Adres		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
K. GÜMÜŞPAŞI Mah.		K. GÜMÜŞPAŞI Mah.		K. GÜMÜŞPAŞI Mah.		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
Malatya Yolu		Malatya Yolu		Malatya Yolu		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
42. Yapının dış alanının kullanılması		43. Önce sayı		44. Yazılımsız (m²)		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
İçerisi (Kayaçeri)		45. Önce sayı		46. Yazılımsız (m²)		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
47. Önce sayı		48. Önce sayı		49. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
49. Önce sayı		50. Önce sayı		51. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
51. Önce sayı		52. Önce sayı		53. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
53. Önce sayı		54. Önce sayı		55. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
55. Önce sayı		56. Önce sayı		57. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
57. Önce sayı		58. Önce sayı		59. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
59. Önce sayı		60. Önce sayı		61. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
61. Önce sayı		62. Önce sayı		63. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
63. Önce sayı		64. Önce sayı		65. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
65. Önce sayı		66. Önce sayı		67. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
67. Önce sayı		68. Önce sayı		69. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
69. Önce sayı		70. Önce sayı		71. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
71. Önce sayı		72. Önce sayı		73. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
73. Önce sayı		74. Önce sayı		75. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
75. Önce sayı		76. Önce sayı		77. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
77. Önce sayı		78. Önce sayı		79. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
79. Önce sayı		80. Önce sayı		81. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
81. Önce sayı		82. Önce sayı		83. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
83. Önce sayı		84. Önce sayı		85. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
85. Önce sayı		86. Önce sayı		87. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
87. Önce sayı		88. Önce sayı		89. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
89. Önce sayı		90. Önce sayı		91. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
91. Önce sayı		92. Önce sayı		93. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
93. Önce sayı		94. Önce sayı		95. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
95. Önce sayı		96. Önce sayı		97. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
97. Önce sayı		98. Önce sayı		99. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
99. Önce sayı		100. Önce sayı		101. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
101. Önce sayı		102. Önce sayı		103. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
103. Önce sayı		104. Önce sayı		105. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
105. Önce sayı		106. Önce sayı		107. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
107. Önce sayı		108. Önce sayı		109. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
109. Önce sayı		110. Önce sayı		111. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
111. Önce sayı		112. Önce sayı		113. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
113. Önce sayı		114. Önce sayı		115. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
115. Önce sayı		116. Önce sayı		117. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
117. Önce sayı		118. Önce sayı		119. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
119. Önce sayı		120. Önce sayı		121. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
121. Önce sayı		122. Önce sayı		123. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
123. Önce sayı		124. Önce sayı		125. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
125. Önce sayı		126. Önce sayı		127. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
127. Önce sayı		128. Önce sayı		129. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
129. Önce sayı		130. Önce sayı		131. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
131. Önce sayı		132. Önce sayı		133. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
133. Önce sayı		134. Önce sayı		135. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
135. Önce sayı		136. Önce sayı		137. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
137. Önce sayı		138. Önce sayı		139. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
139. Önce sayı		140. Önce sayı		141. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
141. Önce sayı		142. Önce sayı		143. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
143. Önce sayı		144. Önce sayı		145. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
145. Önce sayı		146. Önce sayı		147. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
147. Önce sayı		148. Önce sayı		149. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
149. Önce sayı		150. Önce sayı		151. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
151. Önce sayı		152. Önce sayı		153. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
153. Önce sayı		154. Önce sayı		155. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
155. Önce sayı		156. Önce sayı		157. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
157. Önce sayı		158. Önce sayı		159. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
159. Önce sayı		160. Önce sayı		161. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
161. Önce sayı		162. Önce sayı		163. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
163. Önce sayı		164. Önce sayı		165. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
165. Önce sayı		166. Önce sayı		167. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
167. Önce sayı		168. Önce sayı		169. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
169. Önce sayı		170. Önce sayı		171. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
171. Önce sayı		172. Önce sayı		173. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
173. Önce sayı		174. Önce sayı		175. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
175. Önce sayı		176. Önce sayı		177. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
177. Önce sayı		178. Önce sayı		179. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
179. Önce sayı		180. Önce sayı		181. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
181. Önce sayı		182. Önce sayı		183. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
183. Önce sayı		184. Önce sayı		185. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
185. Önce sayı		186. Önce sayı		187. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
187. Önce sayı		188. Önce sayı		189. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
189. Önce sayı		190. Önce sayı		191. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
191. Önce sayı		192. Önce sayı		193. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
193. Önce sayı		194. Önce sayı		195. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
195. Önce sayı		196. Önce sayı		197. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
197. Önce sayı		198. Önce sayı		199. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
199. Önce sayı		200. Önce sayı		201. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
201. Önce sayı		202. Önce sayı		203. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
203. Önce sayı		204. Önce sayı		205. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
205. Önce sayı		206. Önce sayı		207. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
207. Önce sayı		208. Önce sayı		209. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
209. Önce sayı		210. Önce sayı		211. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
211. Önce sayı		212. Önce sayı		213. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
213. Önce sayı		214. Önce sayı		215. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
215. Önce sayı		216. Önce sayı		217. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
217. Önce sayı		218. Önce sayı		219. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
219. Önce sayı		220. Önce sayı		221. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
221. Önce sayı		222. Önce sayı		223. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
223. Önce sayı		224. Önce sayı		225. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
225. Önce sayı		226. Önce sayı		227. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
227. Önce sayı		228. Önce sayı		229. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
229. Önce sayı		230. Önce sayı		231. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
231. Önce sayı		232. Önce sayı		233. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
233. Önce sayı		234. Önce sayı		235. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
235. Önce sayı		236. Önce sayı		237. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
237. Önce sayı		238. Önce sayı		239. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
239. Önce sayı		240. Önce sayı		241. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
241. Önce sayı		242. Önce sayı		243. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
243. Önce sayı		244. Önce sayı		245. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
245. Önce sayı		246. Önce sayı		247. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
247. Önce sayı		248. Önce sayı		249. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
249. Önce sayı		250. Önce sayı		251. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
251. Önce sayı		252. Önce sayı		253. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
253. Önce sayı		254. Önce sayı		255. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
255. Önce sayı		256. Önce sayı		257. Önce sayı		68. ISITMA SİSTEMİ		69. YAKIT ÇİNKİSİ	
257. Önce sayı									

Ek 6: Fotoğraflar







Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Muhammet SÖZEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 08.09.1994		
Mesleği	Mimar		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Nuh Naci Yazgan Üniversitesi / Güzel Sanatlar Fakültesi / Mimarlık / 2018		
İş Tecrübesi	01.2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	09.2020 – 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:911341		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

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

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

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

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

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

**SPL**
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

MUHAMMET SÖZEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



CS CamScanner ile tarandı



Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan