



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

2 Adet Parsel

Tomarza / Kayseri

2022C127 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/ Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Tomarza'da konumlu olan **"2 Adet Parsel"**in pazar değerine yönelik **2022C127** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 15.325,17 m² yüz ölçümüne sahip arazidir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.130.000.-TL	Birmilyonyüzotuzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.220.400.-TL	Birmilyonikiyüzyirmibindörtü.-TL

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	22
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	25
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler	40

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Yavuzselim Mahallesi Şehit Tamer Gülveren Caddesi 123 ada 24 ve 56 parsel
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Tomarza ilçesi, Aşağı Mahalle Mahallesi, Aşağı mevki, 123 ada 24 parsel, Darızkurt mevki, 123 ada 56 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	7.070,00 m ² (123 ada 24 parsel), 8.255,17 m ² (123 ada 56 parsel)
İMAR DURUMU	123 ada 24 parsel Lejant: Konut ve Ticaret Alanı TAKS: 0,25 KAKS: 0,75 H _{maks} : 3 Kat 123 ada 56 parsel Lejant: Kısmen Resmi Kurum Alanı ve Kısmen Konut Alanı E: 0,50 H _{maks} : 12,50 m (Resmi Kurum Alanı) TAKS: 0,25 KAKS: 0,75 H _{maks} : 3 Kat (Konut Alanı)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Kısmen Konut, Kısmen Ticaret ve Kısmen Yol Alanı (123 ada 24 parsel) Kısmen Resmi Kurum Alanı, Kısmen Konut Alanı, Kısmen Yol Alanı (123 ada 56 parsel)

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARAZİ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	125,00 TL/m ² (123 ada 24 parsel), 30,00 TL/m ² (123 ada 56 parsel)
--------------------------	---

DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.130.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.220.400.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C127 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Tomarza ilçesi, Aşağı Mahalle Mahallesi, Aşağı mevki, 123 ada 24 parsel, Darızkurt mevki, 123 ada 56 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Tomarza ilçesi, Aşağı Mahalle Mahallesi, Aşağı mevki, 123 ada 24 parsel, Darızkurt mevki, 123 ada 56 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.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

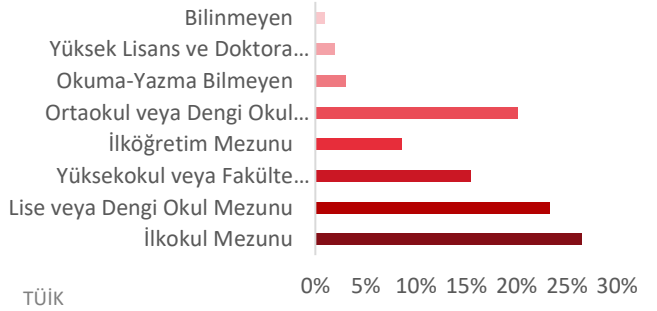
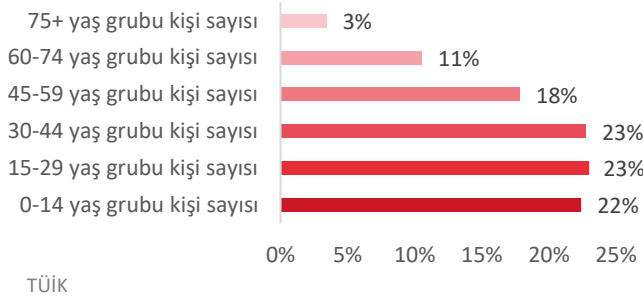
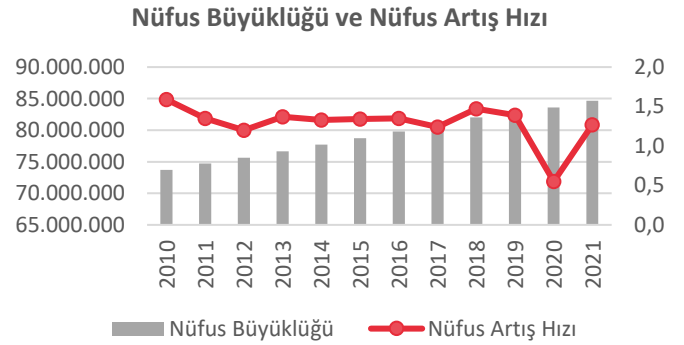
Demografik ve Ekonomik Veriler

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.

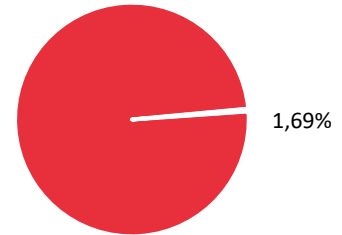
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



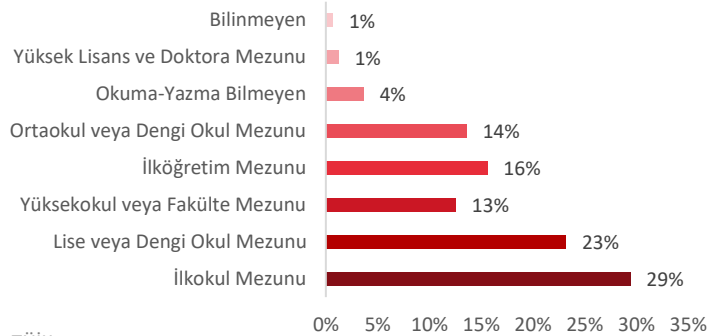
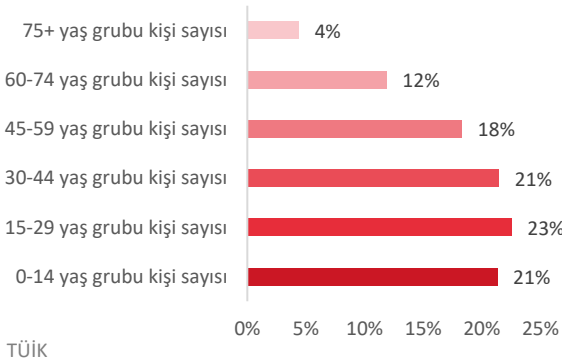
Kayseri

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.

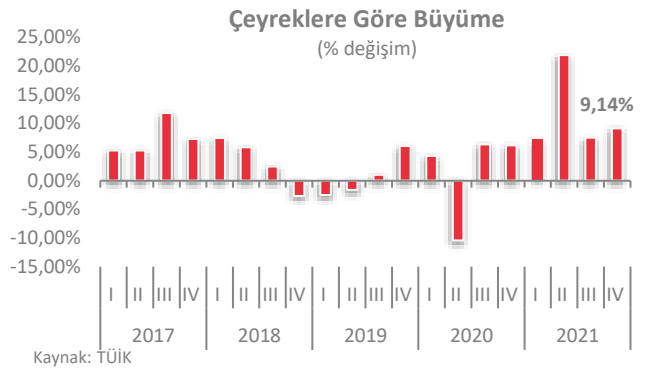


■ Ülke Nüfusu-Kayseri Nüfusu ■ Kayseri Nüfusu

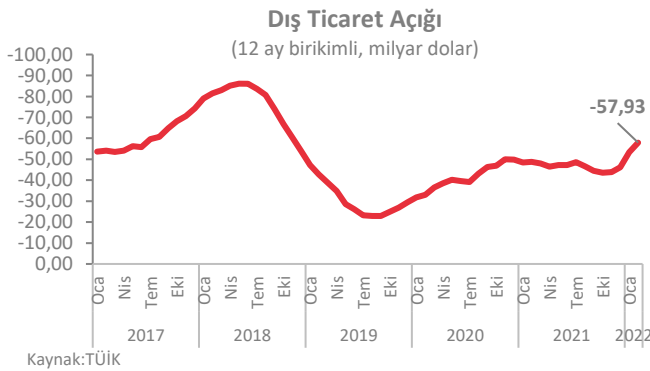


2.2 Ekonomik Veriler¹

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	Tomarza	
Mahallesi	Aşağı Mahalle	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Aşağı	Darızkurt
Ada No	123	123
Parsel No	24	56
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.070,00 m ²	8.255,17 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	

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

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih, saat 11.40 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

123 ada 24 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (08.04.2021 tarih ve 2254 yevmiye no)*
- 3083 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğinin 24. maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (09.08.2017 tarih ve 1713 yevmiye no)**
- Hacı Ahmet Paşa Vakfı (13.07.2007 tarih ve 955 yevmiye no)

123 ada 56 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (08.04.2021 tarih ve 2254 yevmiye no)*
- 3083 sayılı Yasa'nın uygulama yönetmeliğinin 24. maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (09.08.2017 tarih ve 1713 yevmiye no)**
- 3083 sayılı Kanun gereğince devir, temlik, ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. (23.03.2009 tarih ve 427 yevmiye no)
- Hacı Ahmet Paşa Vakfı (13.07.2007 tarih ve 955 yevmiye no)

*Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucunda söz konusu taşınmazlar üzerinde bulunan 3402 Sayılı Kanun'un 22 (a) madde çalışmasının henüz sonuçlanmadığı ve uygulamanın devam ettiği öğrenilmiştir.

-09.07.1987 tarihli 19512 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22. Maddesi’ne göre;

“Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re’sen iptal edilir. Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde, birinci fıkra hükmü uygulanmaz. İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz. Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır. Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.”

****Tomarza Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu’nun 24. madde çalışmasının değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede tamamlandığı şifahen öğrenilmiştir. İlgili belediyede yapılan görüşmede söz konusu beyan kaydının toplulaştırma alanına giren tüm parsellerin tapu kaydına işlendiği tespit edilmiştir. Bu sebeple malikin dilekçe ile beyan kaydının kaldırılması için ilgili kuruma başvuru yapması gerektiği öğrenilmiştir.**

-01.12.1984 tarihli 18592 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu’nun 24. Maddesi’ne göre;

Toplulaştırmanın uygulanacağı proje alanında bulunan parseller, tapu kütüğüne şerh verilmesi için Bölge Müdürlüğünce mahalli tapu sicil muhafızlığına bildirilir.

Şerh tarihinden sonra araziye devralan veya üzerinde bir hak iddia eden kimse, eski malikin yükümlülüklerini aynen kabul etmiş sayılır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, 3083 Sayılı yasanın 24. madde uygulaması ve 3402 sayılı Kanun’un 22 (a) madde uygulaması bulunmaktadır. Söz konusu takyidat kayıtları taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde 3402 sayılı Kanun’un 22 (a) madde uygulaması olup uygulamanın tescillenmesi sonrasında meydana gelecek yüz ölçümü değişikliği dikkate alındığında, taşınmazın yüz ölçümünün azalması halinde söz konusu takyidat kaydının taşınmazın değerine olumsuz etkisi olabilecektir.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123/24
Taşınmaz Kimlik No:	47131401	AT Yüzölçüm(m2):	7070.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/TOMARZA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tomarza	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI MAHALLE M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AŞAĞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/727	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Tomarza - 08-04-2021 14:34 - 2254	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınması Belirtmesi)	(SN:7785135) GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARIM REFORMU GENEL	Tomarza - 09-08-2017 11:15 - 1713	-

1 / 3

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
--	--	----------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
133286546	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7070.00	7070.00	İfraz İşlemi (TSM) 08-10-1970 528	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kıstlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	HACI AHMET PAŞA VAKFI	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Tomarza - 13-07-2007 00:00 - 955	

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

veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Q8sKcKbv21a kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 27-4-2022-11:40

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123/56
Tasınmaz Kimlik No:	47161953	AT Yüzölçümü(m2):	8255,17
İl/İlçe:	KAYSERİ/TOMARZA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tomarza	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI MAHALLE M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DARIZKURT	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1479	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi Tarih-Yerimye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Tomarza - 08-04-2021 14:34 - 2254	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:7785135) GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARIM REFORMU GENEL	Tomarza - 09-08-2017 11:15 - 1713	-

1 / 3

Beyan	3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR, TEMLİK, İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADINE KONU OLAMAZ. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Toplu İstisna Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	MÜDÜRLÜĞÜ VKN: (SN:1854) TOPRAK VE TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Tomarza - 23-03-2009 00:00 - 427	
-------	---	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
133344878	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8255,17	8255,17	Davalı Yerin Mahkeme Kararıyla Hükmen Tescil 18-04-2001 134	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	HACI AHMET PAŞA VAKFI	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Tomarza - 13-07-2007 00:00 - 955	

2 / 3

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) yIRUA29ZRBa kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

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

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

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, 3 katlı konut yapıları, Şehit Tamer Gülveren Bulvarına cepheli parsellerin zemin katlarında ticaret birimleri ve üzeri boş parseller bulunmaktadır.

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

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

Plan Onay Tarihi: 02.02.2012

123 ada 24 parsel

Lejandı: Kısmen Konut Alanı, Kısmen Ticaret Alanı ve Kısmen Yol Alanı

Yapılaşma şartları;

- TAKS: 0,25
- KAKS: 0,75
- H_{maks}: 3 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m

123 ada 56 parsel

Lejandı: Kısmen Resmi Kurum Alanı ve Kısmen Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

Resmi Kurum Alanı

- E: 0,50
- H_{maks}: 12,50 m
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 25 m, yan ve arka bahçe mesafesi: 5 m

Konut Alanı

- TAKS: 0,25
- KAKS: 0,75
- H_{maks}: 3 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m

Değerleme konusu taşınmazlardan 123 ada 24 parselin konut alanı lejantında kaldığı öğrenilmiş olup Şehit Tamer Gülveren Bulvarı'na bakan cephesinde konut altı ticaret yapılarına izin verildiği tespit edilmiştir. Ayrıca değerleme konusu 123 ada 56 parselin imar uygulamaları sonucunda yaklaşık 2.300,17 m² resmi kurum alanında, 700,00 m² konut alanı lejantı içerisinde kalacağı birim yetkilisinden öğrenilmiştir.

Tomarza Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 123 ada 24 parselin yaklaşık 2.520,00 m², 123 ada 56 parselin yaklaşık 5.255,00 m² yola ve park alanına terki bulunduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 09.03.2020 tarihinde 1/5.000 ölçekli "Revizyon Nazım İmar Planı"nın onaylandığı ve 1/1.000 ölçekli revizyon plan çalışmalarının devam ettiği birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Ancak bölgede halihazırda 02.02.2012 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" üzerinden yasal işlemlerin devam ettiği tespit edilmiş olup 1/1.000 ölçekli revizyon planlarının hazırlanması akabinde eski planın geçerliliğini yitireceği bilgisi birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Yeni yapılacak plan revizyonu kapsamında değerleme konusu taşınmazların yüz ölçümünde ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik olmayacağı tarafımıza belirtilmiştir. Bölgede yapılacak olan plan revizyonun tamamlanması akabinde değerleme konusu taşınmazların 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 - 16 madde uygulamaları sonucunda terk işlemini gerçekleştirebileceği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların terk işlemini gerçekleştirmeden parsellerin üzerinde yeni yapı yapılamayacağı birim yetkilisinden öğrenilmiştir.





Değerleme konusu taşınmazların 09.03.2020 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli “Nazım İmar Planı” görseli aşağıda belirtilmiştir.



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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede 09.03.2020 tarihinde 1/5.000 ölçekli “Revizyon Nazım İmar Planı”nın onaylandığı ve 1/1.000 ölçekli revizyon plan çalışmalarının devam ettiği birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Ancak bölgede halihazırda 02.02.2012 tarihli 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” üzerinden yasal işlemlerin devam ettiği tespit edilmiş olup 1/1.000 ölçekli revizyon planlarının hazırlanması akabinde eski planın geçerliliğini yitireceği bilgisi birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Yeni yapılacak plan revizyonu kapsamında değerlendirme konusu taşınmazların yüz ölçümünde ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik olmayacağı tarafımıza belirtilmiştir.

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

Tomarza Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara yönelik herhangi bir yasal belge bulunmadığı öğrenilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi değildir. Parsel üzerinde yeni inşaat yapılması durumunda söz konusu 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olacaktır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre konu taşınmazlar 02.02.2012 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 123 ada 24 parsel kısmen konut, kısmen ticaret ve kısmen yol alanı, 123 ada 56 parsel kısmen resmi kurum ve kısmen konut alanı lejantlarında yer almaktadır. Taşınmazların 1/1.000 ölçekli “Revizyon Uygulama İmar Planı” çalışmaları devam etmekte olup taşınmazlar henüz imar uygulamasını tamamlamamış “Tarla” niteliğindedir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır. Bu doğrultuda taşınmazlara yönelik ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

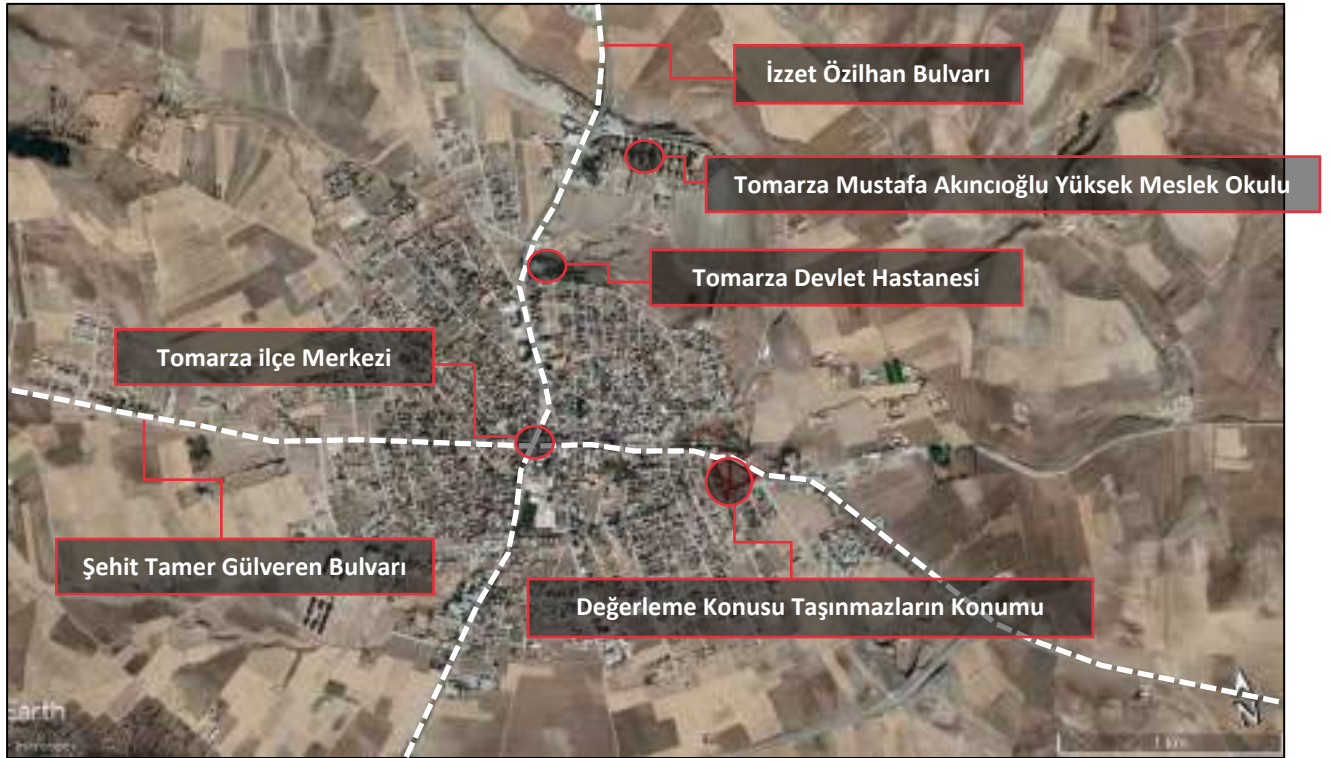
Gayrimenkullerin açık adresi: Yavuzselim Mahallesi Şehit Tamer Gülveren Caddesi 123 ada 24 ve 56 parsel

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

Tomarza, yaklaşık 54,80 km'lik bir yol ile Kayseri'ye bağlanmaktadır. Bu yol 25. km'den sonra D-300 (Kayseri - Malatya) Karayolu'na bağlanmaktadır. Taşınmazlar, Tomarza ilçe merkezinin doğusunda konumlandır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Tomarza ilçe merkezi, Tomarza Devlet Hastanesi, Tomarza Mustafa Akıncıoğlu Yüksek Meslek Okulu, 2-3 katlı konut yapıları ve üzeri boş parseller bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Tomarza İlçe Merkezi	1,00 km
D-300 Karayolu	25,00 km
Kayseri İl Merkezi	54,80 km
Kayseri Havalimanı	55,90 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Tomarza ilçesi, Aşağı Mahalle Mahallesi, Aşağı mevki, 123 ada 24 parsel, Darızkurt mevki, 123 ada 56 pasellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlar topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup geometrik olarak yaklaşık biçimsiz çokgen bir forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlar kuzey cephesinden Şehit Tamer Gülveren Bulvarına cephelidir. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır. Ayrıca parseller çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman yer almamaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar “tarla” vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “tarla” vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “tarla” vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “tarla” vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar tam mülkiyete sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar topoğrafik açıdan eğimsiz arazi yapısına sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlara özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 123 ada 24 parsel “Konut + Ticaret Alanı” lejantı içerisinde bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan yaklaşık 123 ada 24 parselin yaklaşık 2.520,00 m², 123 ada 56 parselin yaklaşık 5.255,00 m² yola ve park alanına terki bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların TAKBİS kayıtlarında 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22 (a) madde uygulaması beyan kaydı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların TAKBİS kayıtlarında 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu’nun 24. madde uygulaması beyan kaydı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 123 ada 56 parsel “Resmi Kurum Alanı” lejantı içerisinde bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazların bulunduğu bölgede imar planlarının revizyon işlemlerinin tamamlanması akabinde Tomarza ilçesine olan ilgi ve beklentide artış olabileceği düşünülmektedir.

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin somut alım satım piyasasının oluşması nedeniyle **“Pazar Yaklaşımı”** kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmaması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların imar durumu, söz konusu parseller üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunulmasını engellediğinden dolayı bu taşınmazlar için **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa/Arazi Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Sahibinden 0553 847 00 38	Değerleme konusu taşınmazların batısında 1. Mıntıka Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	TAKS:0,25 KAKS:0,50	Satılmış (12 ay önce)	800	90.000	112,50	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 123 ada 24 parselde göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz net imar parselidir. *Emsal taşınmazın 12 ay önce 90.000 TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir.
2	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmazların batısında 1. Mıntıka Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	E:0,50	Satılmış (14 ay önce)	700	55.000	78,57	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 123 ada 24 parselde göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz hisseli mülkiyete sahiptir. *Emsal taşınmaz net imar parselidir. *Emsal taşınmazın 14 ay önce 55.000 TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir.
3	Sahibinden 0534 080 88 79	Değerleme konusu taşınmazların batısında 1. Mıntıka Mahallesi'nde konumlu 299 ada 1 parsel	Konut Alanı	E:0,50	Satılık	634	158.000 (55.000)	249,21 (86,75)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 123 ada 24 parselde göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz net imar parselidir. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın 12 ay önce 55.000 TL bedel teklif gördüğü öğrenilmiştir. Ayrıca teklif gördüğü dönemde emsal taşınmazın 60.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
4	Sahibinden 0553 847 00 38	Değerleme konusu taşınmazların batısında 1. Mıntıka Mahallesi'nde konumlu 172 ada 65 parsel	Konut Alanı	TAKS:0,25 KAKS:0,50	Satılık	703	199.000	283,07	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 123 ada 24 parselde göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz net imar parselidir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
5	Sahibinden 0534 080 88 79	Değerleme konusu taşınmazların batısında 1. Mıntıka Mahallesi'nde konumlu 310 ada 1 parsel	Ticaret Alanı	E:0,50	Satılık	1.761	325.000 (270.000)	184,55 (153,32)	*Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
									*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 123 ada 24 parselde göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz net imar parselidir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın 3 ay önce 270.000 TL bedel teklif gördüğü öğrenilmiştir. Ayrıca taşınmazın 1 sene önce 180.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
6	Karizma Emlak 0552 760 89 28	Değerleme konusu taşınmazların batısında 4. Mıntıka Mahallesi'nde konumlu 48 ada 11 ve 12 parsel	Okul Alanı	E:0,50	Satılık	30.089	1.200.000 (900.000)	39,88 (29,91)	*Emsal taşınmazların yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha büyüktür. *Emsal taşınmazlar konum olarak 123 ada 56 parselle benzerdir. *Emsal taşınmazlar müstakil parseldir. *Emsal taşınmazlar brüt parsel olup yaklaşık 5.089 m ² yola terkleri bulunmaktadır. *Emsal taşınmazların pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazların 3 ay önce 900.000 TL bedel teklif gördüğü öğrenilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazların yakın çevresinde konut ve ticaret imarlı arsaların çok sık el değiştirmemekte olduğu öğrenilmiş olup imar durumları, terkleri, parsellerin yüz ölçümü ve parsellerin şekli göz önünde bulundurulduğunda değerlendirme konusu taşınmazlardan 123 ada 24 parselin yer aldığı bölgede benzer imar durumuna sahip arazilerin birim net birim satış değerinin 250-270 TL/m², taşınmazlardan 123 ada 56 parselin yer aldığı bölgede benzer imar durumuna sahip arsaların net birim satış değerinin 80-90 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir. Değerleme konusu taşınmazların brüt parsel olması, taşınmazlardan 123 ada 24 parselin kısmen konut, kısmen ticaret, kısmen yol alanı lejantında olması dikkate alındığında birim satış değerinin 125 TL/m², taşınmazlardan 123 ada 56 parselin kısmen resmi kurum, kısmen konut alanı lejantında olması dikkate alındığında birim satış değerinin 30 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)	112,50	78,57	249,21	283,07	184,55
	Pazarlık Payı	0%	0%	-40%	-45%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	10%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	25%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	10%	10%	5%	10%
	Yapılaşma Hakkı	5%	10%	10%	5%	10%
	Yüz Ölçümü	-20%	-20%	-20%	-20%	-15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	-10%	-10%	-10%
	Yasal Özellikleri	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Düzeltilmiş Değer		80	81	97	86	97

*Söz konusu karşılaştırma tablosu 123 ada 24 parsel için düzenlenmiştir.

*Diğer parselin değeri, raporda belirtilen değeri etkileyen özellikleri dikkate alınarak takdir edilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
123 ada 24 parsel	7.070,00	125	883.750
123 ada 56 parsel	8.255,17	30	247.655
TOPLAM ARAZİ DEĞERİ			1.130.000

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak 123 ada 24 parsel için “**Konut ve Ticaret Alanı**”, 123 ada 56 parsel için “**Resmi Kurum ve Konut Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda değerlendirme konusu taşınmazların tapu belgesi bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre konu taşınmazlar 02.02.2012 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 123 ada 24 parsel kısmen konut, kısmen ticaret ve kısmen yol alanı, 123 ada 56 parsel kısmen resmi kurum ve kısmen konut alanı lejantlarında yer almaktadır. Taşınmazların 1/1.000 ölçekli “Revizyon Uygulama İmar Planı” çalışmaları devam etmekte olup taşınmazlar henüz imar uygulamasını tamamlamamış “Tarla” niteliğindedir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır. Bu doğrultuda taşınmazlara yönelik ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 3083 Sayılı yasanın 24. madde uygulaması ve 3402 sayılı Kanun’un 22 (a) madde uygulaması bulunmaktadır. Söz konusu beyan kayıtları taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama oluşturmamakla birlikte taşınmazların yüz ölçümünün azalması halinde söz konusu takiyat kaydının taşınmazların değerine olumsuz etkisi olabilecektir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, 3083 Sayılı yasanın 24. madde uygulaması ve 3402 sayılı Kanun’un 22 (a) madde uygulaması bulunmaktadır. Söz konusu takyidat kayıtları taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen parseller üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.130.000

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin somut alım satım piyasasının oluşması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmaması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların imar durumu, söz konusu parseller üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunulmasını engellediğinden dolayı bu taşınmazlar için “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.130.000.-TL	Birmilyonyüzotuzbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.220.400.-TL	Birmilyonikiyüzirmibindörtüz.-TL	

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

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri

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

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 27-4-2022-11:40

webtapu
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	123/24
Taşınmaz Kimlik No:	47131401	AT Yüzölçümü(m2):	7070.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/TOMARZA	Bağımsız Bölüm Nispeti:	
Kurum Adı:	Tomarza	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI MAHALLE M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AŞAĞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/727	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendini Gereği Belirleme.)		Tomarza - 08-04-2021 14:34 - 2254	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ine Göre Toplulaştırma Alanına Alınma Tarihi Belirtilmesi)	(SN:7785135) GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARIM REFORMU GENEL	Tomarza - 09-08-2017 11:15 - 1713	-

1 / 3

MÜDÜRLÜĞÜ VKN:

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
133286546	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7070.00	7070.00	İfraz İşlemi (TSM) 08-10-1970 528	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	HACI AHMET PAŞA VAKFI	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Tomarza - 13-07-2007 00:00 - 955	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Q8sKcKbv2ia kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 27-4-2022-11:40

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123/56
Taşınmaz Kimlik No:	47161953	AT Yüzölçümü(m2):	8255,17
İl/İlçe:	KAYSERİ/TOMARZA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tomarza	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI MAHALLE M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DARIZKURT	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1479	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteli:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurul Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Tomarza - 08-04-2021 14:34 - 2254	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:7785135) GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARIM REFORMU GENEL	Tomarza - 09-08-2017 11:15 - 1713	-

1 / 3

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
Beyan	3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR, TEMLİK, İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADINE KONU OLAMAZ. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Topululaştırma Alanına Alinemıştır Belirtilmesi)	(SN:1854) TOPRAK VE TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Tomarza - 23-03-2009 00:00 - 427	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
133344878	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8255,17	8255,17	Davalı Yerin Mahkeme Kararıyla Hükmen Tescil 18-04-2001 134	-

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kişili Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	HACI AHMET PAŞA VAKFI	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Tomarza - 13-07-2007 00:00 - 955	

2 / 3

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) yIRUA29ZRBa kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Ek 3: İmar Durumları





Değerleme konusu taşınmazların 09.03.2020 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli “Nazım İmar Planı” görseli aşağıda belirtilmiştir.



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

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

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

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

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

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

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

**SPL**
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

MUHAMMET SÖZEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



CS CamScanner ile tarandı



Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 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