



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul

3 Adet Parsel

Değerleme

Kocasinan / Kayseri

Raporu

2022C120 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Kocasinan'de konumlu olan **"3 Adet Parsel"**in pazar değerine yönelik 2022C120 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 41.546,34 m² yüz ölçümüne sahip parsel üzerinde 132,95 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.417.000.-TL	İkimilyondörtüyüzonyedibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.734.360.-TL	İkimilyonyediyüzotuzdörtbinüçyüzaltmış.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 2.522.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	27
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	30
SWOT Analizi.....	35
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	37
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	50
Ekler	53

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Himmetdede Mahallesi, Köyiçi mevki, 607 parsel ve Beydeğirmeni Mahallesi, 1023, 1024 parsel Kocasinan/Kayseri	
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Himmetdede Mahallesi, Köyiçi mevki, 607 parsel ve Beydeğirmeni Mahallesi 1023, 1024 parsel	
PARSEL YÜZ ÖLÇÜMÜ	10.500,00 m² (Himmetdede Mahallesi, 607 parsel) 30.430,57 m² (Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel) 615,77 m² (Beydeğirmeni Mahallesi, 1024 parsel)	
İMAR DURUMU	Himmetdede Mahallesi, 607 parsel Lejant: Resmi Kurum Alanı Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel Lejant: Tarım Alanı Beydeğirmeni Mahallesi, 1024 parsel Lejant: Tarım Alanı	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Himmetdede Mahallesi, 607 parsel: Resmi Kurum Alanı Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel: Tarım Alanı Beydeğirmeni Mahallesi, 1024 parsel: Tarım Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (1023 PARSEL)	Bina sayısı: 2	Bina yaşı: Yaklaşık 37 Yıl
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Bina	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	132,95 m²	

FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	110 TL/m ² (607 parsel) 35 TL/m ² (1023 ve 1024 parsel)
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı (1024 parsel ve 607 parsel) Maliyet Yaklaşımı (1023 parsel)
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	2.417.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.734.360.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C120 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Himmetdede Mahallesi, Köyiçi mevki, 607 parsel ve Beydeğirmeni Mahallesi, 1023, 1024 parsel no.lu gayrimenkullerin 27.05.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Himmetdede Mahallesi, Köyiçi mevki, 607 parsel ve Beydeğirmeni Mahallesi, 1023, 1024 parsel no.lu gayrimenkullerin 27.05.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir. Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

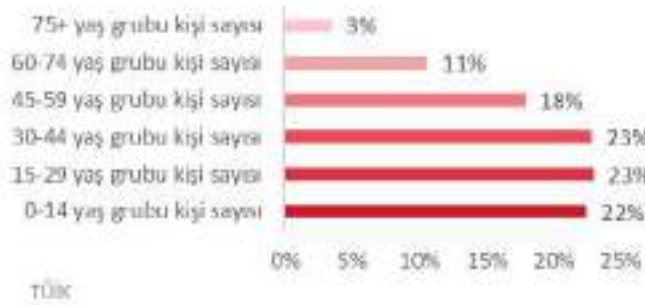
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

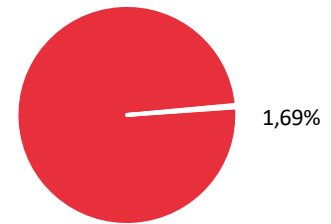
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



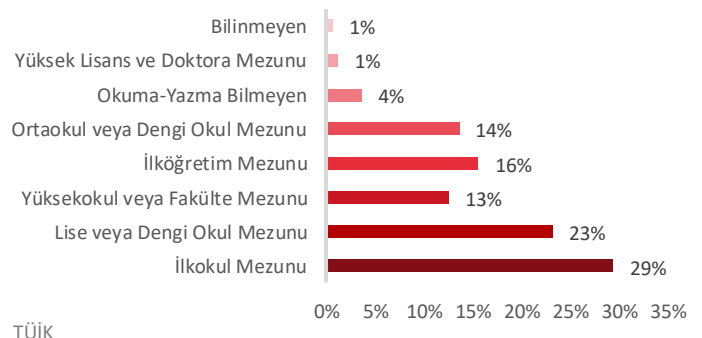
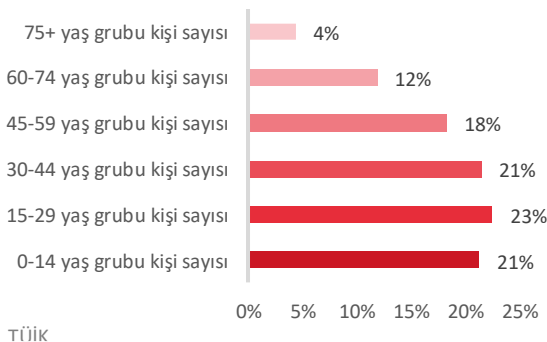
Kayseri

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

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

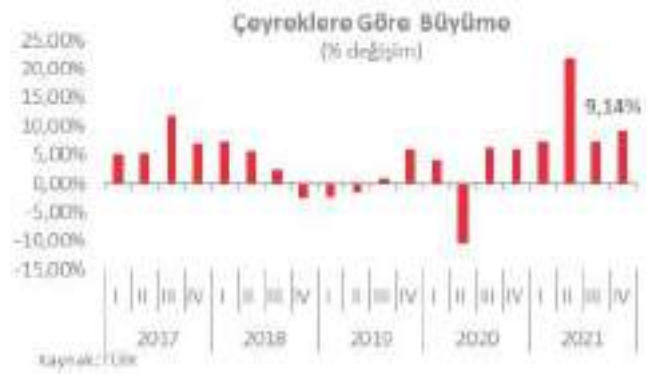


■ Ülke Nüfusu-Kayseri Nüfusu ■ Kayseri Nüfusu

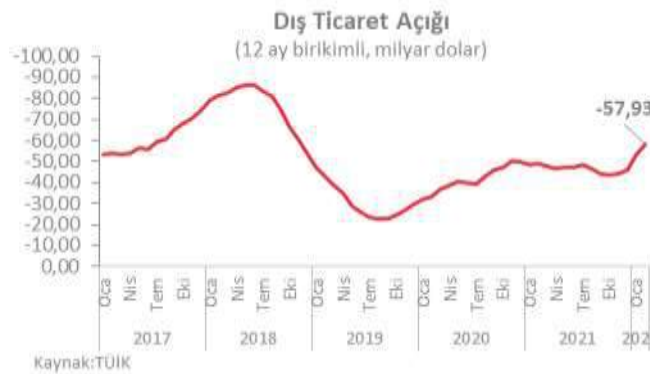


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri		
İlçesi	Kocasinan		
Mahallesi	Himmetdede	Beydeğirimeni	Beydeğirimeni
Köyü		-	
Sokağı		-	
Mevki	Köyiçi	-	-
Ada No	-	-	-
Parsel No	607	1023	1024
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	2 Adet Betonarme Bina ve Depolama Alanı	Yol
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	10.500,00 m ²	30.430,57 m ²	615,77 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/Tam		

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih, saat 11.00 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre 607 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup 1023 ve 1024 parsel üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

1023 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 3083 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğinin 5. maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (Şablon: 3083 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 24. maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.) (22.12.2006 tarih ve 23111 yevmiye no)*
- 800 m² lik kısım üzerinde tek. gen. müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı mevcuttur. (21.02.1986 tarih ve 907 yevmiye no)

1024 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme. (22.11.2018 tarih ve 35885 yevmiye no)**
- 3083 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğinin 5. Maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (Şablon: 3083 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 24. Maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.) (22.12.2006 tarih ve 23111 yevmiye no)*

*Madde 5 – Uygulama alanlarında Cumhurbaşkanı Kararının Resmi Gazetede yayımı tarihinden itibaren, beş yıl süre ile gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazilerin mülkiyet ve zilyetliği, devir, temlik ve ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Sulama alanlarında sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar ilave kısıtlama süresi de beş yılı aşamaz. (3) Kısıtlamalar, Cumhurbaşkanı Kararının Resmi Gazetede yayımı ile birlikte uygulama bölgesindeki Tapu Sicil Muhafızlıkları tarafından tapu siciline resen şerh edilir.

****Değerleme konusu taşınmaz 1024 parselin Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılma bedeli belirlenmiş olup ilgili birimle yapılan görüşmeler neticesinde, söz konusu taşınmazın kamulaştırılma değerinin 3.910 TL olarak belirlendiği öğrenilmiştir.**

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 1023 ve 1024 parsellerine ilişkin takyidat kayıtlarında, “3083 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğinin 5. Maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.” açıklamalı beyan kaydı bulunmaktadır. Söz konusu beyan kaydının 5 yıllık süresi dolduğundan dolayı geçerliliğinin bulunmadığı düşünülmektedir. Bu doğrultuda konu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

607 parsel

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	0/607
Taşınmaz Kimlik No:	8453683	AT Yüzölçüm(m2):	10500.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/KOCASINAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kocasinan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HİMMETDEDE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/607	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
18784002	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10500.00	10500.00	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescili 05-08-2005 12598	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7PaDsRoQcC_ kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

1023 parsel

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 27-4-2022-11:00



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	0/1023
Taşınmaz Kimlik No:	102913115	AT Yüzölçümü(m2):	30430.57
İl/ilçe:	KAYSERİ/KOCASINAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kocasinan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYDEĞİRMENİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1841	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İki Adete Betonarme Bina ve Depolama Alanı

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teşis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 5.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ine Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Kocasinan - 22-12-2006 16:52 - 23111	-

1 / 3

Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 5.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	VKN: (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Kocasinan - 22-12-2006 16:52 - 23111	-
İrtifak	800 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE TEK.GEN.MÜD.LÜĞÜ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI MEVCUTTUR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN:5400041115	Kocasinan - 21-02-1986 00:00 - 907	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
457878408	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	30430.57	30430.57	İfraz İşlemi (TSM) 27-11-2018 36298	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **İ0r6wtP-59v** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



1024 parsel

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIĞIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1024
Taşınmaz Kimlik No:	102913116	AT Yüzölçümü(m2):	615.77
İl/ilçe:	KAYSERİ/KOCASINAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kocasinan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYDEĞİRMENİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Ölç/Sayfa No:	19/1842	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme, (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:6247872) KARAYOLLARI 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Kocasinan - 22-11-2018 17:28 - 35885	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 5 maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Kocasinan - 22-12-2006 16:52 - 23111	-

1 / 2

	Belirtilmesi)	MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 5 maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Kocasinan - 22-12-2006 16:52 - 23111	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
457878409	(SN:7700233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	615.77	615.77	İfraz İşlemi (TSM) 27-11-2018 36298	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0mx2HL1MQ2p kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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

Değerleme konusu taşınmazların imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 607 parsel Himmetdede Mahallesi'nde konumlu olup yakın çevresi genellikle konut dışı kentsel çalışma alanı, belediye hizmet alanı, park alanı ve yerleşik konut alanı olarak planlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan, 1023 ve 1024 parsel Beydeğirmeni Mahallesi'nde konumlu olup taşınmazların yakın çevresi genellikle tarım arazisi olarak planlanmıştır.

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Himmetdede Mahallesi, 607 parsel

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

Plan Onay Tarihi: 08.10.2012

Lejandi: Resmi Kurum alanı

Yapılaşma şartları;

- Çekme Mesafeleri: Her yönden 10,00 m olarak belirtilmiştir.*

*Kocasinan Belediyesinde yapılan araştırmalarda, 607 parselin, çekme mesafeleri dışında herhangi bir yapılaşma koşulunun belirlenmediği tespit edilmiş olup Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre resmi kurum alanları için E: 0,60 olarak alınabileceği öğrenilmiştir.

Kocasinan Belediyesinde yapılan araştırmalarda, 607 parselin, mevcut parselizasyon planında bir kısmının demir yolu hattı içerisinde kalmakta olduğu için ifraz plan haritası ve yan parselleri ile tevhid plan haritasının yenilenmesi gerektiği bilgisi öğrenilmiştir.

Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel

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

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandi: Tarım Alanı

Beydeğirmeni Mahallesi, 1024 parsel

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

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandi: Tarım Alanı

1/25.000 ölçekli "Kayseri İl Bütünü Nazım İmar Planı" Plan Notları

- Bu alanlarda 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.

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

Mutlak Tarım Arazileri

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

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Özel Ürün Arazileri

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

E: 0,10

Y_{maks} : 7,50 m olacaktır.

Dikili Tarım Arazileri

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

E: 0,10

Y_{maks} : 7,50 m olacaktır.

Marjinal Tarım Arazileri

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

E: 0,30

Y_{maks} : 7,50 m olacaktır.

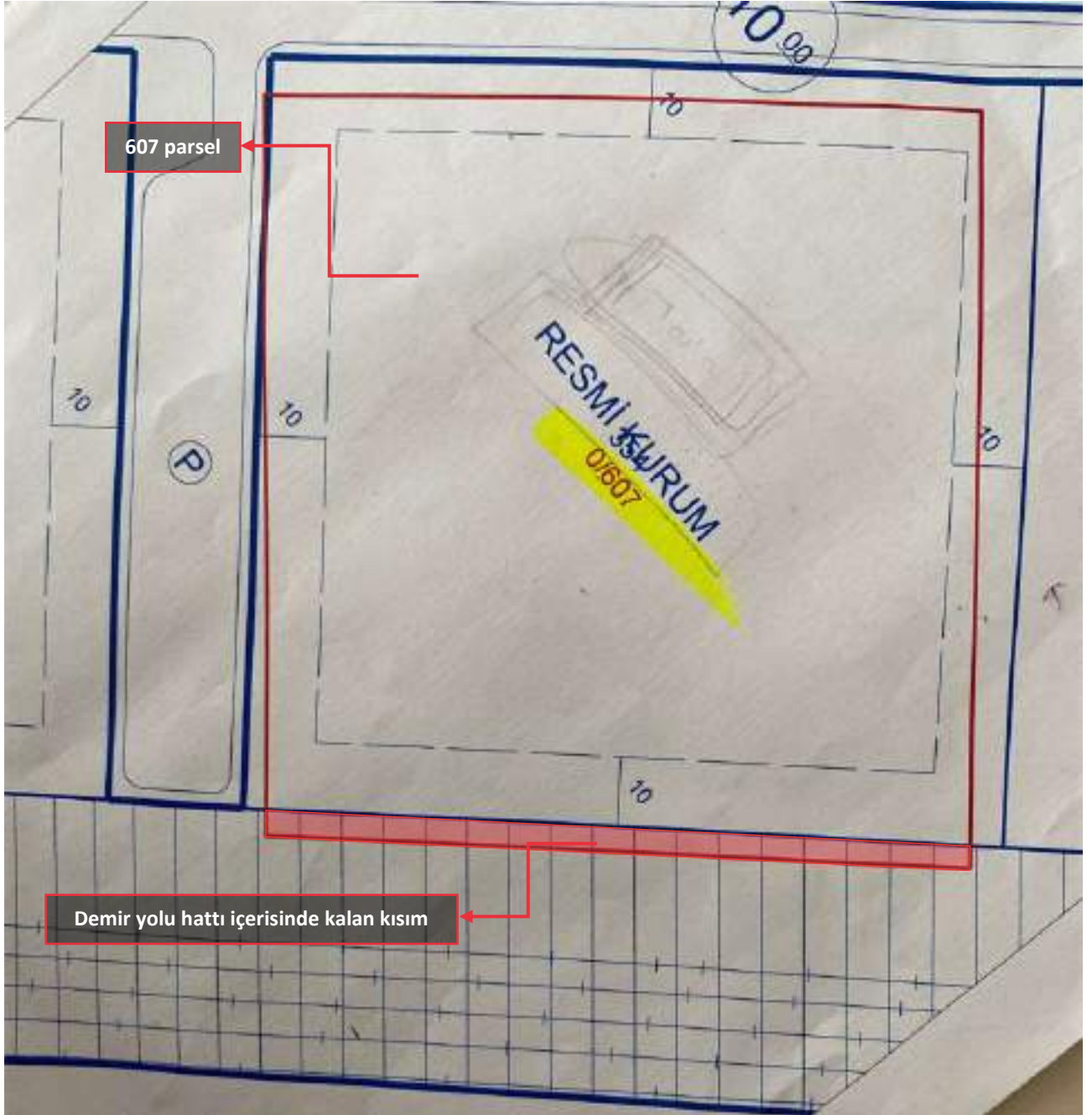
Örtü Altı Tarım Arazileri

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

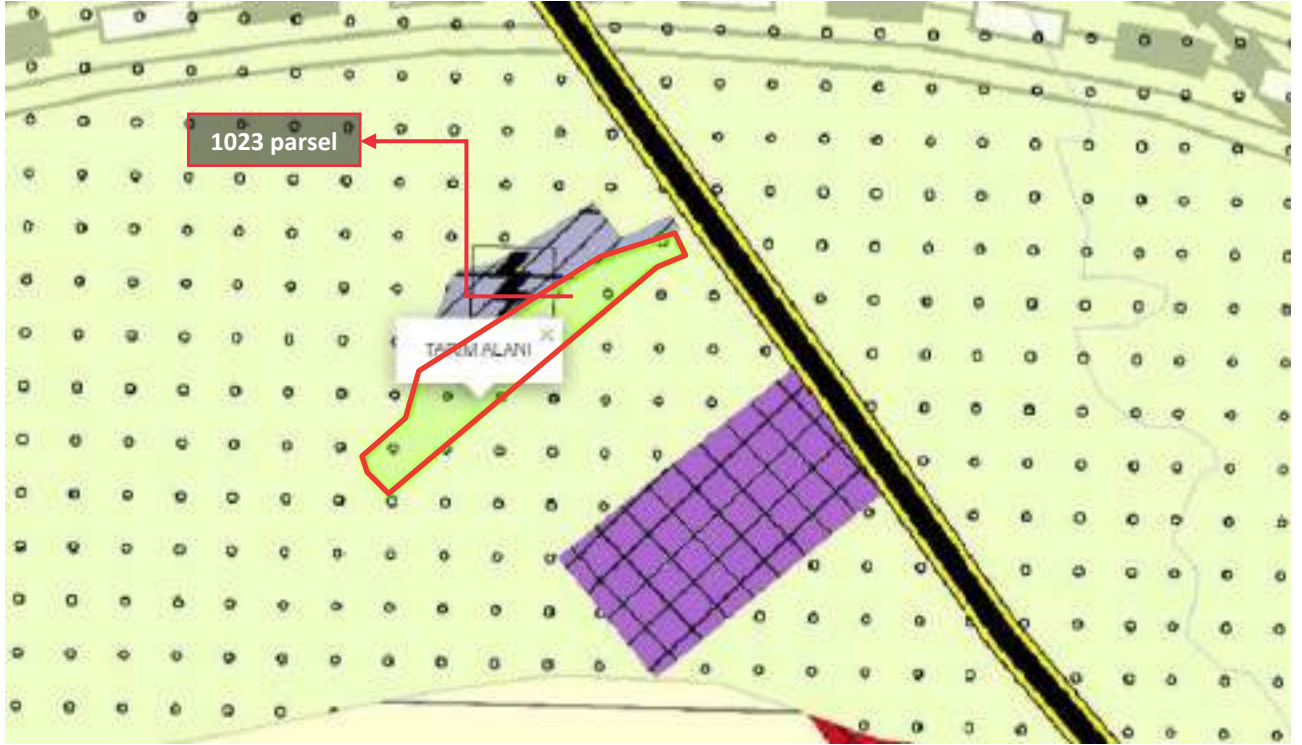
E: 0,10

Y_{maks} : 7,50 m olacaktır.

Himmetdede Mahallesi, 607 parsel



Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel



Beydeğirmeni Mahallesi, 1024 parsel



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

Değerleme konusu taşınmazların imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmadığı öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemelere göre, Beydeğirmeni Mahallesi'nde konumlu 1024 parsel değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemelere göre, Beydeğirmeni Mahallesi'nde konumlu, 1023 parsel değerleme konusu taşınmazın üzerinde 2 adet betonarme yapı bulunup, söz konusu yapıların "2 Adet Betonarme Bina ve Depolama Alanı" niteliğinde olduğu müşteriden temin edilen, 27.04.2022 tarih, saat 11.00 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre tespit edilmiştir. Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda, söz konusu yapılara yönelik herhangi bir yasal evraka ulaşılamamıştır. Söz konusu yapıların kadastral paftasına işlendiği tespit edilmiş olup değerleme çalışması kapsamına alınmıştır. Ayrıca söz konusu yapıların kadastral paftasında toplamda 4 adet yapı bulup olup mahallinde yapılan incelemelerde tespit edilemeyen diğer 2 adet yapı değerleme kapsamına alınmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemelere göre, Himmetdede Mahallesi'nde konumlu, 607 parsel değerleme konusu taşınmazın üzerinde 1 adet betonarme yapı bulunup, Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda, söz konusu yapıya yönelik herhangi bir yasal evraka ulaşılamamıştır. Söz konusu yapının kadastral paftasına işlenmediği tespit edilmiş olup değerleme çalışması kapsamına alınmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Söz konusu parseller üzerinde yeni yapı inşa edilmesi durumunda söz konusu kanuna tabi olacaklardır.

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

Beydeğirmeni Mahallesi'nde konumlu, 1024 parsel değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup Beydeğirmeni Mahallesi'nde konumlu, 1023 parsel ve Himmetdede Mahallesi'nde konumlu, 607 parsel no.lu taşınmazın üzerinde bulunan yapılar için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1024 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel için mevzuat uyarınca alınması gereken izin ya da belge bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 607 no.lu parsel üzerinde bir adet yapı bulunmakta olup söz konusu yapıya yönelik yasal evrakların alınması ve cins tashihi işleminin gerçekleştirilmesi akabinde söz konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlayacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1023 parsel üzerindeki yapılar kadastral paftasına işli durumda olup taşınmazın fiili durumu ve tapu niteliği birbiri ile uyumlu durumdadır. Bu doğrultuda söz konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik ilgili belediyede arşiv dosyası bulunmamakla birlikte herhangi bir enerji verimlilik sertifikasına rastlanılmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik ilgili belediyede arşiv dosyası bulunmamakla birlikte taşınmazların tapu kayıtlarında da herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

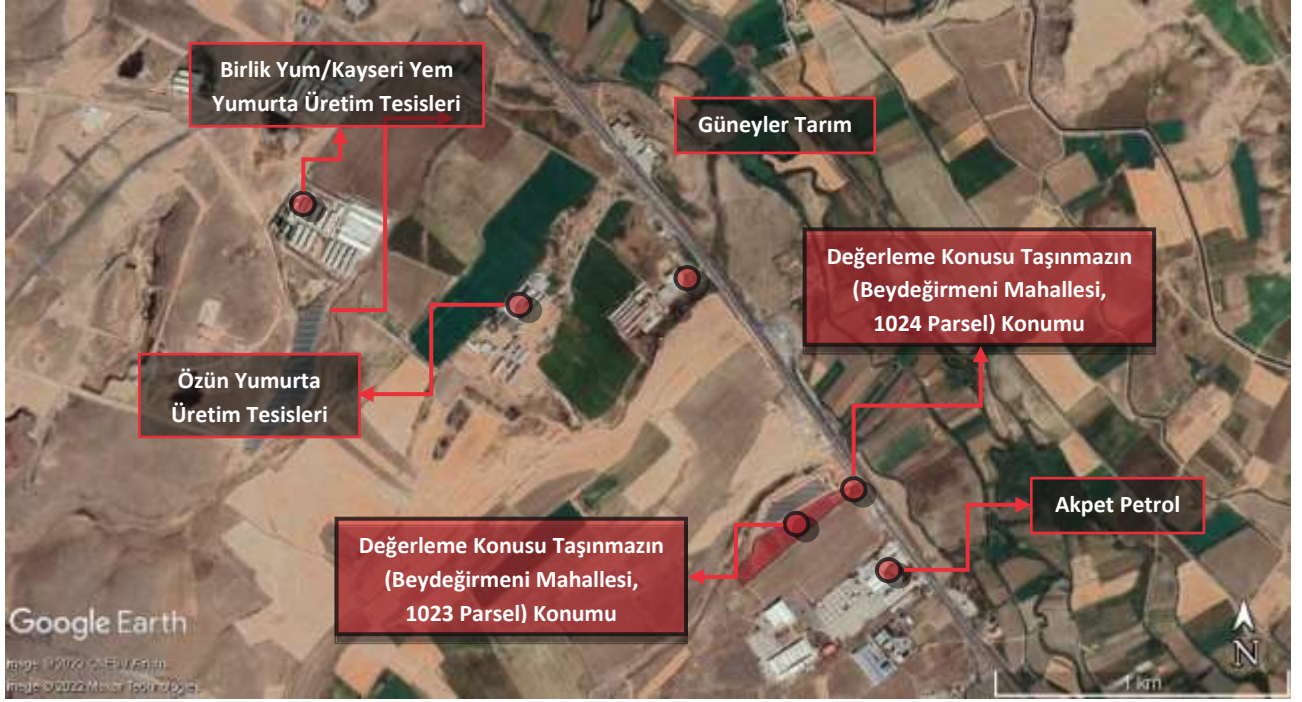
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri'nin nüfus bakımından en büyük 2. ilçesi olan Kocasinan'da konumlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1023 ve 1024 parsel, Kocasinan'ın Beydeğirmeni Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu Beydeğirmeni Mahallesi'nde yerleşik insan yoğunluğu düşük olup bölge halkının geçim kaynağı çoğunlukla tarım ve hayvancılık faaliyetleridir. Taşınmazların yakın çevresinde Birlik Yum/Kayseri Yem Yumurta Tesisleri, Özün Yumurta Tesisleri, Güneyler Tarım, Akpet Petrol ve Milangaz Dolum Tesisleri bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 607 parsel, Kocasinan'ın Himmetdede Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu Beydeğirmeni Mahallesi'nde yerleşik insan yoğunluğu düşük olup bölge halkının geçim kaynağı çoğunlukla tarım ve hayvancılık faaliyetleridir. Taşınmazın yakın çevresinde Himmed Dede Piyade Er Kemal Ergen Lisesi, Himmetdede Atatürk İlkokulu, mahalle yerleşik alanı ve tarım alanları bulunmaktadır.





**Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar
(Himmetdede Mahallesi, 607 parsel)**

Yer	Mesafe (~)
Kayseri-Kırşehir Yolu	0,15 km
Kayseri il merkezi	48,00 km
Kayseri Havalimanı	50,00 km



**Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar
(Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel)
(Beydeğirmeni Mahallesi, 1024 parsel)**

Yer	Mesafe (~)
Kayseri-Kırşehir Yolu	0,10 km
Kayseri il merkezi	31,00 km
Kayseri Havalimanı	31,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Himmetdede Mahallesi, Köyiçi mevki, 607 no.lu parsel ve Beydeğirmeni Mahallesi, 1023, 1024 no.lu parsellerdir.

Himmetdede Mahallesi, 607 parsel

Değerleme konusu taşınmaz 607 parsel düz bir topoğrafyaya ve çokgen forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın çevresi yaklaşık 400 m dir.

Değerleme konusu taşınmazın bir kısmı demir yolu hattı içerisinde kalmaktadır. Kocasinan Belediyesinde yapılan araştırmalarda, 607 parselin, mevcut parselizasyon planında bir kısmının demir yolu hattı içerisinde kalmakta olduğu için ifraz plan haritası ve yan parselleri ile tevhid plan haritasının yenilenmesi gerektiği bilgisi öğrenilmiştir.

Taşınmazın içerisinde toprak yol oluşturulmuş olup bu yolda faal olarak kamyonlar tarafından kullanılarak trenlere yükleme boşaltma yapılmaktadır.

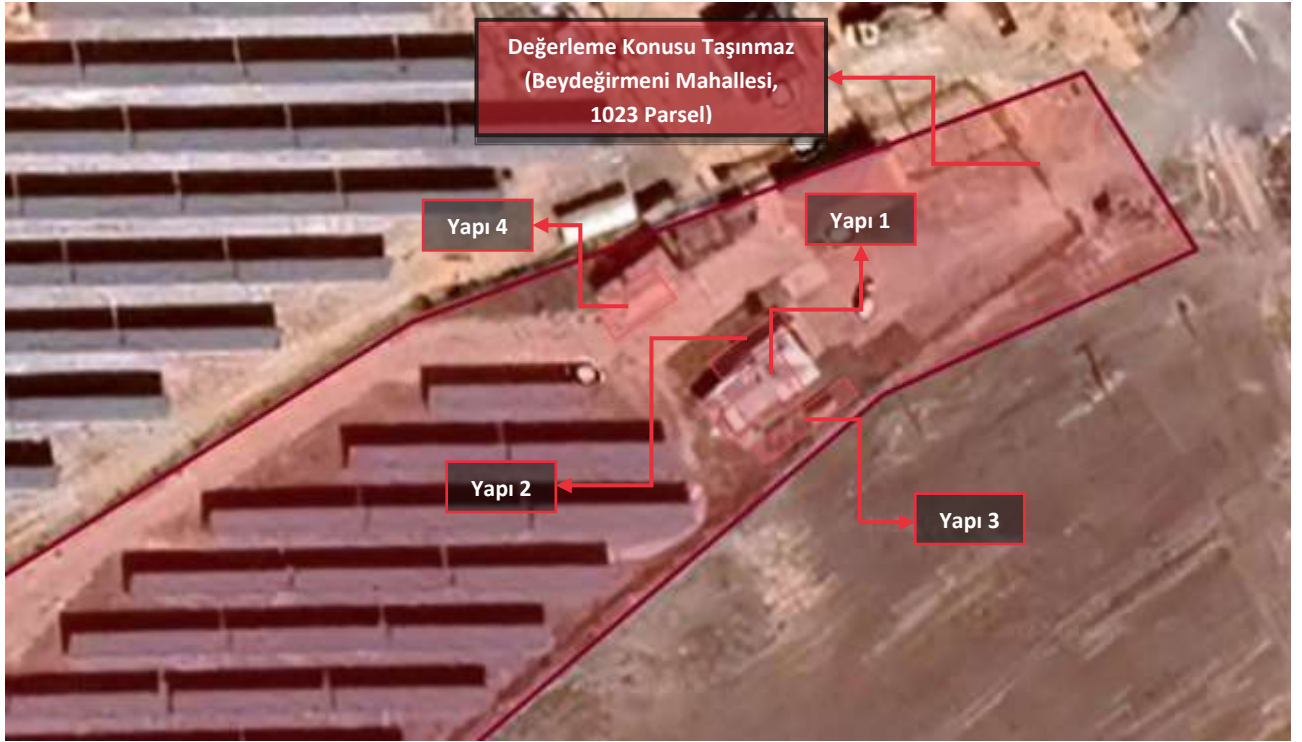
Değerleme konusu taşınmazın üzerinde, 1 adet çiftçi evi niteliğinde tek katlı betonarme yapı bulunduğu mevcut durumda yapılan incelemelerde tespit edilmekle birlikte yapıya ilişkin herhangi bir yasal evrak bulunmadığı ve kadastral paftasına işlenmediği tespit edilmiş olup söz konusu yapı değerlendirme çalışması kapsamına alınmamıştır.



Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel

Değerleme konusu taşınmaz 1023 parsel düz bir topoğrafyaya ve çokgen forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın çevresi yaklaşık 1,08 km olup taşınmaz üzerinde parsel sınırlarını çevreleyen tel çit bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde çok sayıda güneş enerjisi paneli ve 2 adet tek katlı betonarme yapı bulunduğu mevcut durumda yapılan incelemelerde tespit edilmiştir. Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda, söz konusu yapılara yönelik herhangi bir yasal evraka ulaşılamamakla birlikte yapıların kadastral paftasına işlendiği tespit edilmiş olup değerlendirme çalışması kapsamına alınmıştır. Söz konusu yapılar kadastral paftalarına göre toplamda 132,95 m² inşaat alanına sahiptir. Mevcut durumda yapılan incelemelere göre söz konusu yapıların, kadastral paftaları ile uyumlu oldukları tespit edilmiştir.



Değerleme konusu taşınmazların kadastral paftasına göre üzerinde bulunan yapıların alansal dağılımını gösteren özet tablo aşağıdaki gibidir. Tabloda yer alan Yapı 2 ve Yapı 3 mevcut durumda yapılan incelemelerde tespit edilememiş olup değerlendirme kapsamına alınmamıştır.

Bina Adı	Kadastral Pafta Alanları (m ²)	Yasal Alan (m ²)
Yapı 1	79,85	79,85
Yapı 2	36,05	-
Yapı 3	48,69	-
Yapı 4	53,10	53,10
Toplam	217,69	132,95



Ana taşınmazın zemininin bir kısmı beton kilit taşı kaplama uygulamalı olup kalan kısımlarında toprak alan bulunmakla birlikte herhangi bir zemin uygulaması mevcut değildir.

Beydeğirmeni Mahallesi, 1024 parsel

Değerleme konusu taşınmaz 1024 parsel düz bir topoğrafyaya ve çokgen forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın çevresi yaklaşık 100 m dir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Aşağıdaki tablo değerleme konusu taşınmazlardan 1023 parsel üzerinde bulunan ve yasal durum değerinde dikkate alınan 2 adet tek katlı betonarme yapı için düzenlenmiştir.

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Değerleme Konusu Yapıların Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	1023 parsel - Yapı 1: 79,85 m ² 1023 parsel - Yapı 2: 53,10 m ²
Yaşı	Yaklaşık 37 Yıl
Dış Cephe	Beton
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Mevcut değil
Diğer	Mevcut değil

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

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

Aşağıdaki tablo değerleme konusu taşınmazlardan 1023 parsel üzerinde bulunan ve yasal durum değerinde dikkate alınan 2 adet tek katlı betonarme yapı için düzenlenmiştir.

Kullanım Amacı	Bina
Alanı	1023 parsel - Yapı 1: 79,85 m ² 1023 parsel - Yapı 2: 53,10 m ²
Zemin	Mermer
Duvar	Sıva üzeri boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Ampul aydınlatma

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 607 no.lu parselin üzerinde bulunan için herhangi bir yasal evrak tespit edilememiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1023 no.lu parselin üzerinde bulunan yapının yasal evrakları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 607 no.lu parselin üzerinde bulunan yapı için herhangi bir yasal evrak tespit edilememiş olup 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri-Kırşehir Yolu'na yakın mesafede yer almakta olup ulaşılabilirliği yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlar topoğrafik olarak düz bir zeminde konumludur.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan, 607 parselin güneyinden demir yolu hattı geçmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan, 607 parselin içerisinden toprak yol oluşturulmuş olup bu yol faal olarak kamyonlar tarafından kullanılarak trenlere yükleme boşaltma yapılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan, 1023 üzerinde "800 m² lik kısım üzerinde tek. gen. müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı mevcuttur." beyanı bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 1023 ve 1024 parselin konumlu olduğu Beydeğirmeni Mahallesi'nin yakın çevresi tarımsal faaliyetler için tercih edilmektedir.

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 1023 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması ve 607 parsel üzerindeki yapının yasal evrakı bulunmaması sebebiyle söz konusu taşınmaza yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 ve 1024 parsel**Arsa Emsalleri / Satış**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Mavi Emlak 0352 223 25 55	Garipçe Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	Satılmış (2,5 sene önce)	8.250	160.000	19,39	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 1023 parselde göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz D-805 (Kayseri-Niğde) Karayolu'na cephelidir. *Emsal taşınmazın 2 sene önce 160.000 TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir. Ayrıca taşınmazın mevcut durumda 550.000 TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir.
2	REMAX Katılım 0 (533) 462 96 03	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu	Tarım Alanı	Satılık	11.197	375.000	34	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 1023 parselde göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın ana yola cephesi bulunmamaktadır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz ilan fiyatı üzerinden teklif görmemiştir.
3	Konal Gayrimenkul 0 (507) 516 31 52	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu	Tarım Alanı	Satılık	43.969	1.550.000	35	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 1023 parselde göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın ana yola cephesi bulunmamaktadır. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz ilan fiyatı üzerinden teklif görmemiştir.
4	Avantaj Gayrimenkul 0 (530) 136 52 90	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı	Tarım Alanı	Satılık	5.683	256.000	45	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 1023 parselde göre daha küçüktür.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
		mahallede konumlu						*Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın ana yola cephesi bulunmamaktadır. *Emsal taşınmaz, Kızılırmak'a yakın konumlu olduğu için su temini konusunda avantajlı olup değerine olumlu yönden etkisi mevcuttur. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Beydeğirmeni Mahallesi'nde ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede taşınmazlar ile benzer niteliklere sahip arazilerin konumu, yola cepheli olup olmaması, yüz ölçümü, imar durumları gibi etkenler göz önünde bulundurulduğunda, değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerinin 32-35 TL/m² arasında olabileceği tespit edilmiştir.

Himmetdede Mahallesi, 607 parsel**Arsa Emsalleri / Satış**

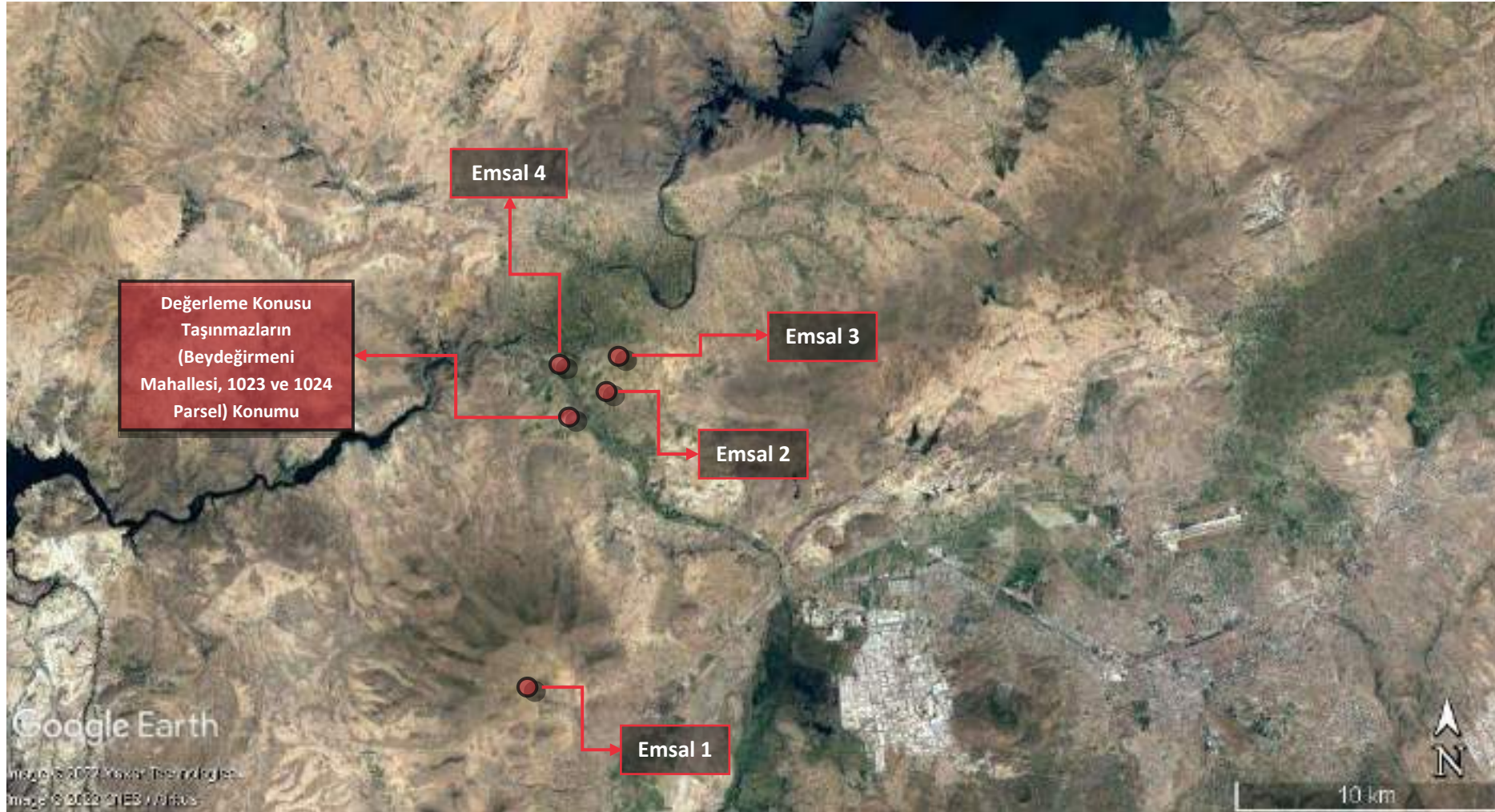
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Kauf Gayrimenkul 0 (533) 484 70 73	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu	Gelişme Konut Alanı	E: 0,50	Satılık	1.420	250.000	176	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz hisseli tapuya sahiptir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz teklif görmemiştir.
2	Sahibinden Satılık 0 (534) 076 65 03	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu	Gelişme Konut Alanı	E: 0,50	Satılık	2.256	550.000	244	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın ana yola cephesi bulunmamaktadır. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz ilan fiyatı üzerinden hiç teklif görmediği ve satılabilecek rakamın çok üstünde bir ilan fiyatı belirlendiği öğrenilmiştir.
3	Zamantı Gayrimenkul 0 (532) 565 65 81	Dadağı Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	E: 0,50	Satılık	794	143.000 (120.000)	180 (151)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın ana yola cephesi bulunmamakta olup köy içerisinde konumludur. *Emsal taşınmaz ilan fiyatı üzerinden yaklaşık 1 hafta önce 120.000 TL teklif görmüştür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Himmetdede Mahallesi'nde ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede söz konusu taşınmaz ile benzer niteliklere sahip arazilerin konumu, yola cepheli olup olmaması, yüz ölçümü, imar durumları gibi etkenler göz önünde bulundurulduğunda, değerlendirme konusu taşınmazın birim satış değerinin 100-110 TL/m² arasında olabileceği tespit edilmiştir.

Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 ve 1024 parsel

Arsa Emsalleri / Satış



Himmetdede Mahallesi, 607 parsel

Arsa Emsalleri / Satış



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (607 PARSEL)

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	176,00	244,00	180,00
	Pazarlık Payı	-15%	-25%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	-5%	-5%
	Yapılaşma Hakkı	-25%	-25%	-25%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		105	128	107

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1023 VE 1024 PARSEL)

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	19,39	34,00	35,00	45,00
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	100%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	10%	10%	-15%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	-5%	0%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		35	32	35	30

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARAZİ DEĞERİ

Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1023 parsel	30.430,57	35	1.065.000
1024 parsel	615,77	35	22.000
607 parsel	10.500,00	110	1.155.000
TOPLAM DEĞERİ			2.242.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1023 parsel üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmazlara yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır. Geçmiş yıllara ilişkin maliyet bedelleri inşaat maliyet endeksi dikkate alınarak güncel koşullara göre değerlendirilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	79 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu	Kayseri	İmalathane Binası (Betonarme Karkas) (Ortalama Tipte)	2022	-	1.266,47 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2022	3.500 m ²	2.250 TL/m ²

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARAZİ DEĞERİ (YASAL DURUM)			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1023 parsel	30.430,57	35	1.065.000
TOPLAM DEĞERİ			1.065.000

ARSA/ARAZİ DEĞERİ (MEVCUT DURUM)			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
607 parsel	10.500,00	110	1.155.000
1023 parsel	30.430,57	35	1.065.000
TOPLAM DEĞERİ			2.220.000

BİNA DEĞERİ (YASAL DURUM)				
Binalar	Toplam Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
1023 Parsel-2 Adet Betonarme Bina	132,95	2.000	35%	172.835
TOPLAM DEĞERİ				172.835

BİNA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)				
Ada/Parsel-Bina	Toplam Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
607 Parsel-1 Adet Çiftçi Binası	90,00	1.800	35%	105.300
1023 Parsel-2 Adet Betonarme Bina	132,95	2.000	35%	172.835
TOPLAM DEĞERİ				278.135

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ (YASAL DURUM)	
Arsa Değeri	1.065.000 TL
Bina Değeri	172.835 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.237.835 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	1.240.000 TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (MEVCUT DURUM)	
Arsa Değeri	2.220.000 TL
Bina Değeri	278.135 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	2.498.135 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	2.500.000 TL

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

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak değerlendirme konusu taşınmaz, 1023 parsel “**Tarım Alanı**”, 1024 parsel “**Tarım Alanı**” ve 607 parsel “**Resmi Kurum Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 1024 parsel ve 607 parsel için %8, 1023 parsel için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin	18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *	8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	18%

Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**

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

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda değerlendirme konusu taşınmazın tapu belgesi bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 1023 ve 1024 parsel alımından itibaren beş yıl 27.11.2018 tarihinde ifraz işlemi ile tescil edilmiş olup söz konusu taşınmazların ilk alım tarihine ulaşamamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1024 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel için mevzuat uyarınca alınması gereken izin ya da belge bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 607 no.lu parsel üzerinde bir adet yapı bulunmakta olup söz konusu yapıya yönelik yasal evrakların alınması ve cins tashihi işleminin gerçekleştirilmesi akabinde söz konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlayacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1023 parsel üzerindeki yapılar kadastral paftasına işli durumda olup taşınmazın fiili durumu ve tapu niteliği birbiri ile uyumlu durumdadır. Bu doğrultuda söz konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

Değerleme konusu 1023 ve 1024 parsellerine ilişkin takyidat kayıtlarında, “3083 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğinin 5. Maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.” açıklamalı beyan kaydı bulunmaktadır. Söz konusu beyan kaydının 5 yıllık süresi dolduğundan dolayı geçerliliğinin bulunmadığı düşünülmektedir. Bu doğrultuda konu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1023 ve 1024 parsel alımından itibaren beş yıl 27.11.2018 tarihinde ifraz işlemi ile tescil edilmiş olup söz konusu taşınmazların ilk alım tarihine ulaşamamaktadır. Söz konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (1024 parsel ve 607 parsel)	1.177.000
Maliyet Yaklaşımı (1023 parsel)	1.240.000

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

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 1023 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması ve 607 parsel üzerindeki yapının yasal evrakı bulunmaması sebebiyle söz konusu taşınmaza yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 1023 parsel için maliyet yaklaşımıyla, 1024 parsel ve 607 parsel için pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.417.000.-TL	İkimilyondörtüyüzonyedibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.734.360.-TL	İkimilyonyediyüzotuzdörtbinüçyüzaltmış.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 2.522.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu belgesi müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

607 parsel

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/607
Taşınmaz Kimlik No:	8453683	AT Yüzölçüm(m2):	10500.00
il/ilçe:	KAYSERİ/KOCASINAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kocasinan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HİMMETDEDE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/607	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
18784002	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10500.00	10500.00	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescili 05-08-2005 12598	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7PaDsRoQcC_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

1023 parsel

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUSMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1023
Tasınmaz Kimlik No:	102913115	AT Yüzölçümü(m2):	30430.57
İl/İlçe:	KAYSERİ/KOCASINAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kocasınan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYDEĞİRMENİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1841	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	İki Adete Betonarme Bina ve Depolama Alanı

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teşis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 5.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Kocasınan - 22-12-2006 16:52 - 23111	-

1 / 3

Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 5.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	VKN: (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Kocasınan - 22-12-2006 16:52 - 23111	-
İrtifak	800 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE TEK.GEN.MÜD.LÜĞÜ İLEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI MEVCUTTUR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRIKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN:5408041115	Kocasınan - 21-02-1986 00:00 - 907	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
457878408	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRIKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	30430.57	30430.57	İfraz İşlemi (TSM) 27-11-2018 36298	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **İ0r6wtP-59v** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**1024 parsel**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1024
Taşınmaz Kimlik No:	102913116	AT Yüzölçümü(m2):	615.77
İl/ilçe:	KAYSERİ/KOCASINAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kocasinan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYDEĞİRMENİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Ölçü/Sayfa No:	19/1842	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerimye	Terkin Sebep-Tarih-Yerimye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:6247872) KARAYOLLARI 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Kocasinan - 22-11-2018 17:28 - 35885	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 5.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL	Kocasinan - 22-12-2006 16:52 - 23111	-

	Belirtilmesi)	MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 5 maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Kocasinan - 22-12-2006 16:52 - 23111	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
457878409	(SN:7700233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	615.77	615.77	İfraz İşlemi (TSM) 27-11-2018 36298	-

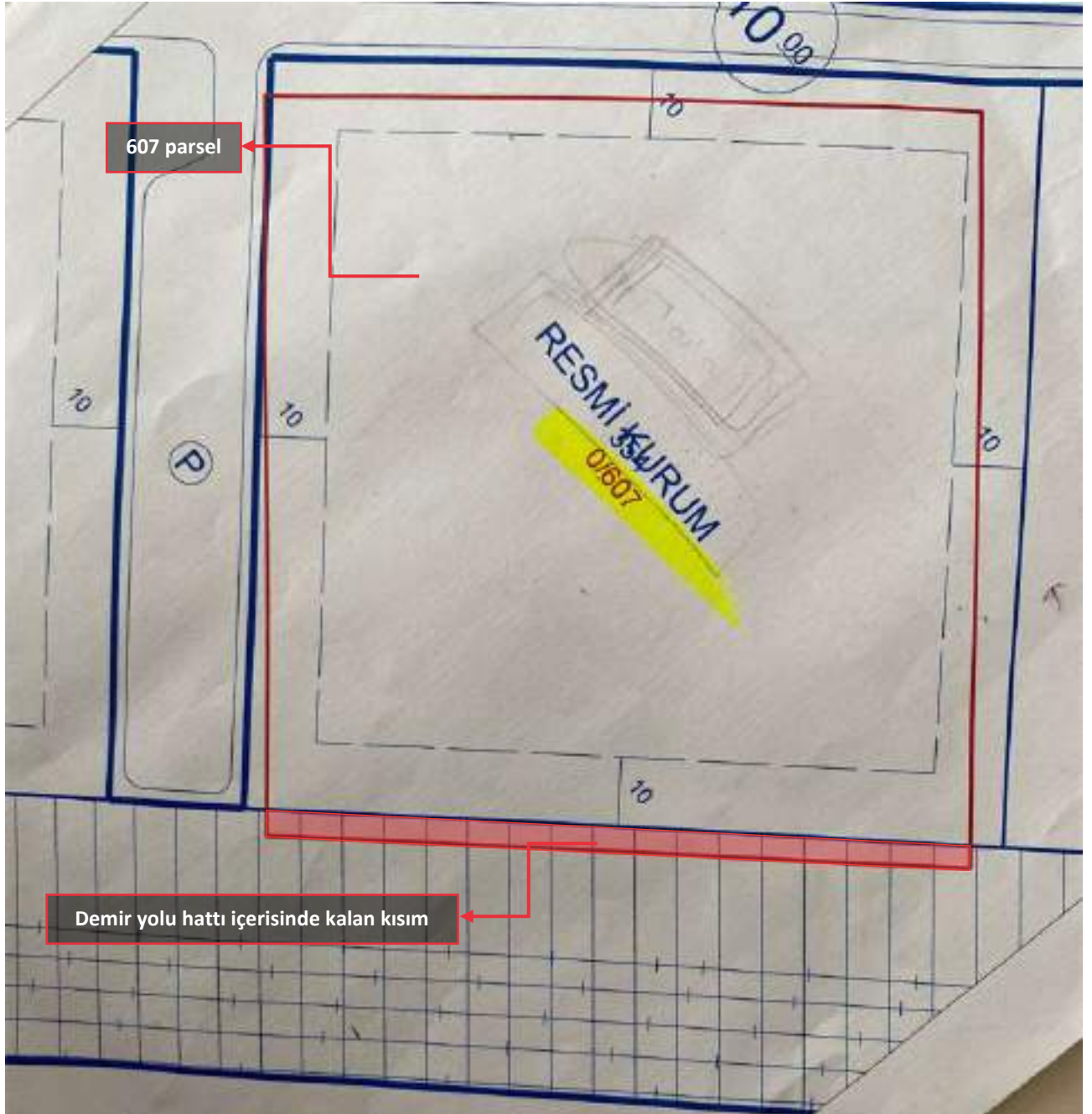
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **0mx2HL1MQ2p** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

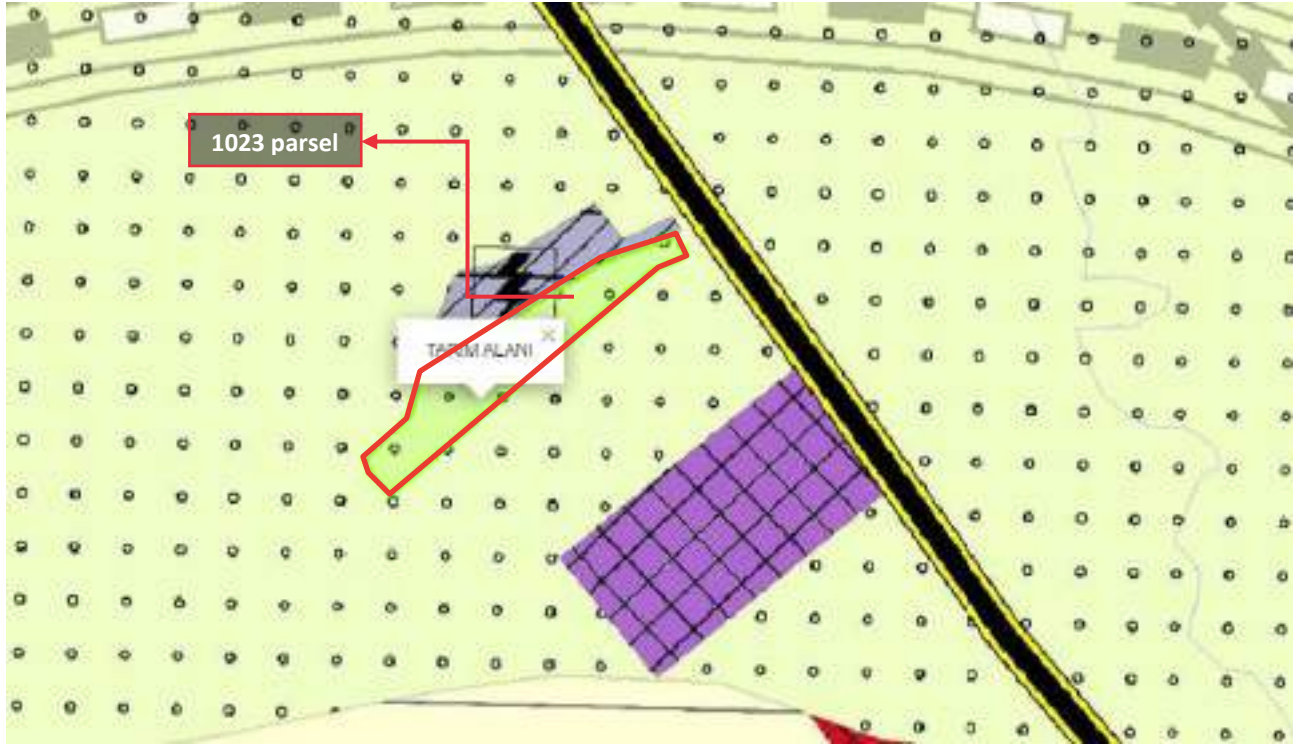


Ek 3: İmar Durumu

Himmetdede Mahallesi, 607 parsel



Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel



Beydeğirmeni Mahallesi, 1024 parsel



Ek 4: Fotoğraflar

Himmetdede Mahallesi, 607 parsel



Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel



Beydeğirmeni Mahallesi, 1024 parsel



Ek 5: Özgeçmişler

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

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

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

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

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

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

**SPL**
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında 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: 404813)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan