



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Depo ve 2 Adet Arsa

Develi / Kayseri

2022C118 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/KAYSERİ

Sayın Seda DOĞANLI,

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

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

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

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden,
Aydan Ege GÜVEN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

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

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki 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	Taşınmazlara ait takyidat belgeleri müşteriden temin edilmiştir.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Gazi Mahallesi, 3. Sokak, No: 37 Develi/Kayseri Gazi Mahallesi, Taşlıyer mevki, 140 ada 1 parsel, Develi/Kayseri Şahmelik Mahallesi, Kızıl Kertme mevki, 151 ada, 1 parsel Develi/Kayseri		
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Develi ilçesi, Gaziköy Mahallesi, Taşlıyer mevki, 140 ada, 1 parsel Kayseri ili, Develi ilçesi, Gaziköy Mahallesi, Taşlıyer mevki, 232 ada, 1 parsel; Kayseri ili, Develi ilçesi, Şahmelik Mahallesi, Kızıl Kertme mevki, 151 ada, 1 parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	140 ada 1 parsel: 927,17 m ² 151 ada 1 parsel: 5.000 m ² 232 ada 1 parsel: 32.861,40 m ²		
İMAR DURUMU	140 ada 1 parsel:	TAKS: 0,25	KAKS: 0,50 H _{maks} : 2 kat
	232 ada 1 parsel:	E: 0,50	H _{maks} : 7,50 m
	151 ada 1 parsel:	-	-
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	140 ada 1 parsel: Konut 151 ada 1 parsel: Tarım arazisi 232 ada 1 parsel: Sanayi		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER (232 ada 1 parsel)			
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 7	Yapım yılı: 2018	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: -	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Sanayi		

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

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

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

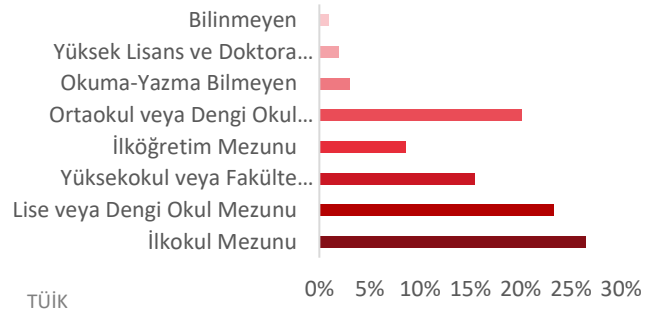
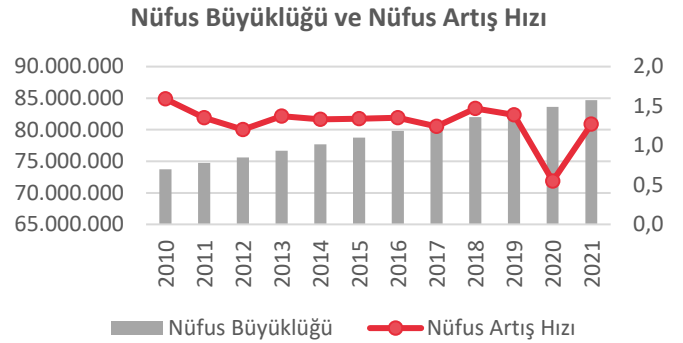
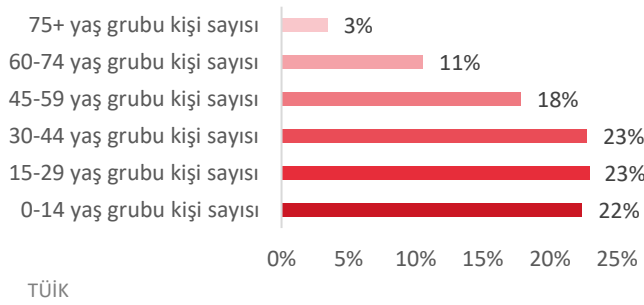
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

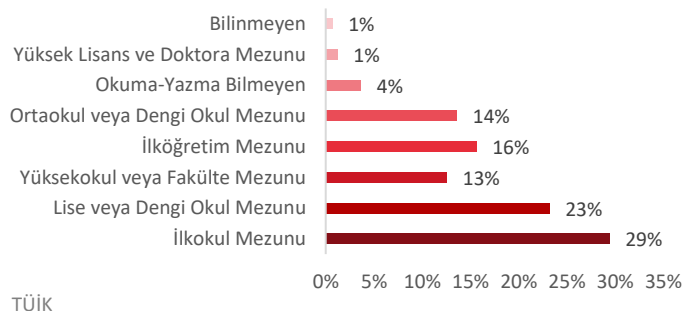
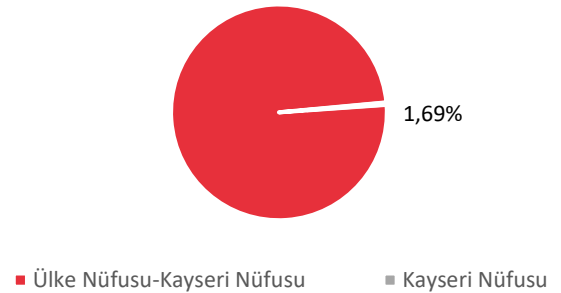
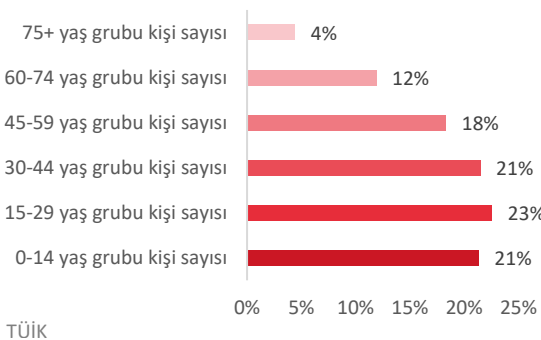
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

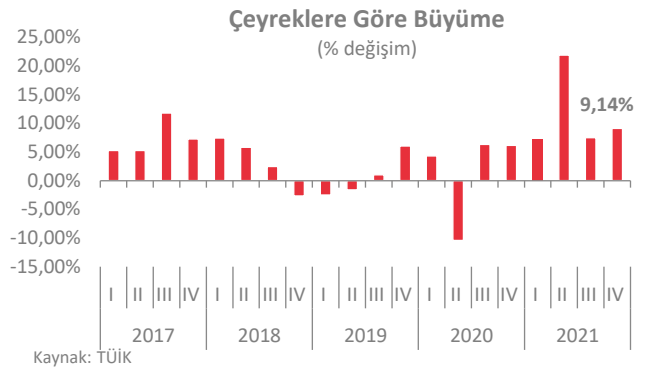
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

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

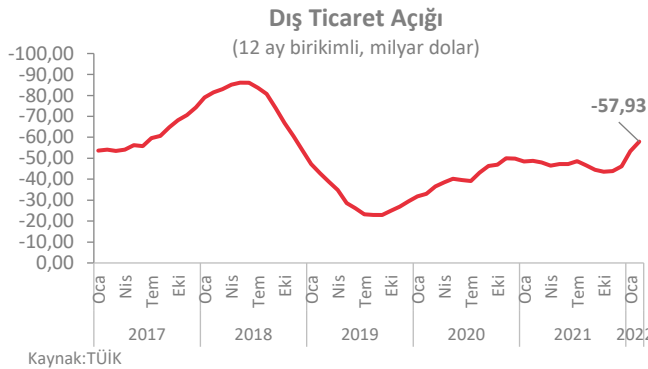


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

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

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

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

232 ada 1 parsel üzerinde;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

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

Rehinler Hanesinde;

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

151 ada 1 parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesine;

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Tarih: 27-4-2022-11:00



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - Şbİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022 11:00

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

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Aloaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Güne	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Hayır	20000000.00 TL	%32	1/0	F.B.K.	Develi - 16-06-2016 13:25 - 3970

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi					
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Develi - GAZİKÖY Mah. - (Aktif) - 232 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Develi - 16-06-2016 13:25 - 3970	-

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



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00

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

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

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

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



2 / 2

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

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

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

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

140 ada 1 parsel;

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

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

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

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

232 ada 1 parsel;

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

Lejandı: Depolama Alanı

Yapılaşma şartları;

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

151 ada 1 parsel;

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

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandı: Tarım Alanı

Plan Notları (1/1.000 ölçekli plan)

Meskun Konut Alanlarında;

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

Depolama alanlarına özel plan notu bulunmamaktadır.

Plan Notları (1/25.000 ölçekli plan)

Tarım Alanları

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

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

Mutlak Tarım Arazileri

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

Özel Ürün Arazileri

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

E: 0,10,

H_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Dikili Tarım Arazileri

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

E: 0,10,

H_{maks}: 7,50 m olacaktır.

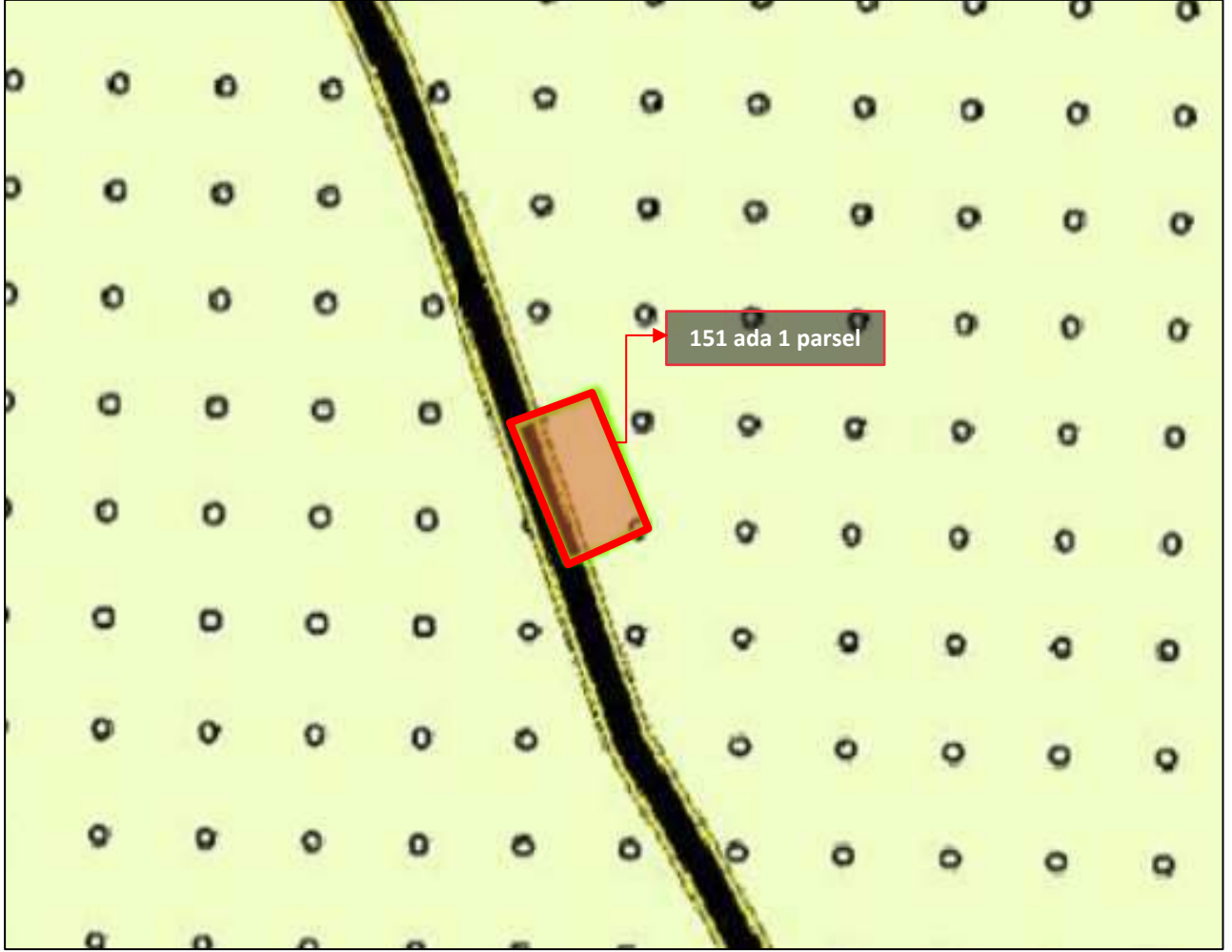
Marjinal Tarım Arazileri

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

E: 0,30,

H_{maks}: 7,50 m olacaktır.





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

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

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

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

232 ada 1 parsel

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

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

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

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

Değerleme çalışması proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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

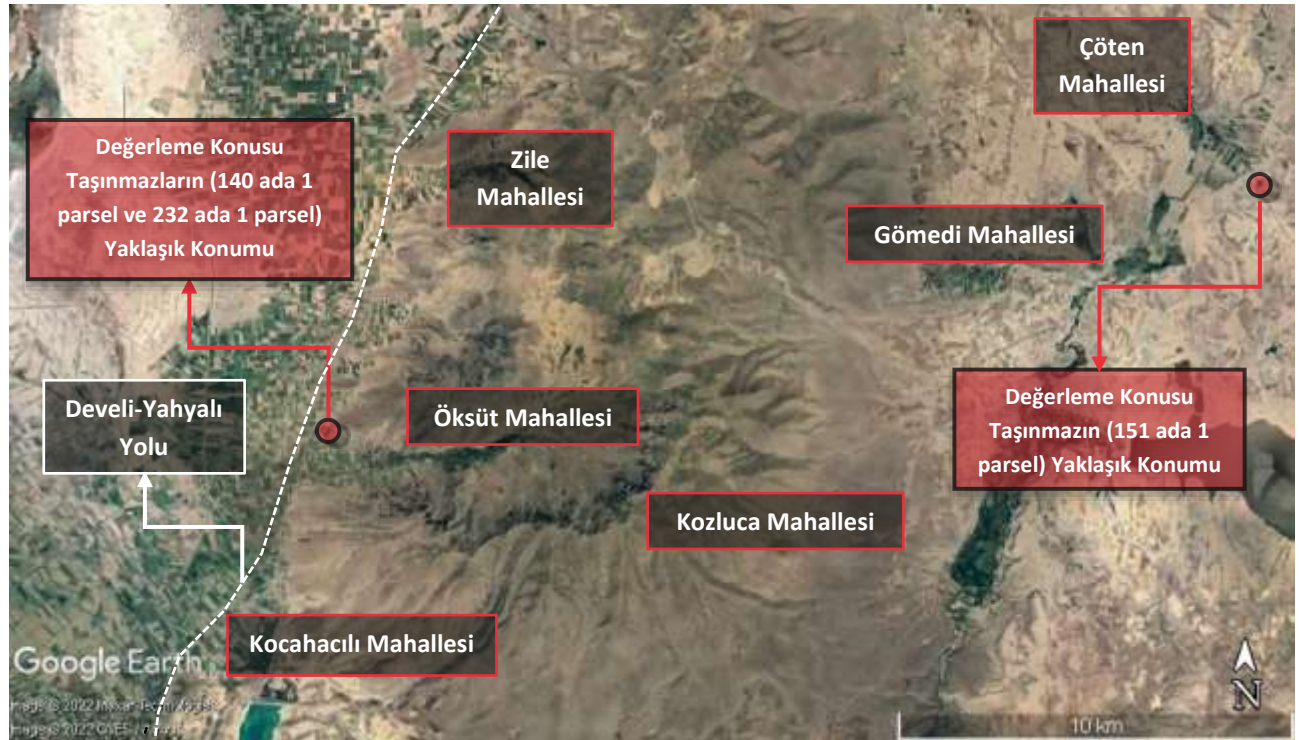
Değerleme konusu taşınmazlardan 140 ada 1 parsel ve 232 ada 1 parsel, Kayseri ili, Develi ilçesi, Gaziköy Mahallesi'nde konumludur. Gaziköy Mahallesi'nin kuzeyinde Sarıca, güneyinde Kocahacılı, batısında Kopçu, doğusunda Öksüt Mahallesi bulunmaktadır.

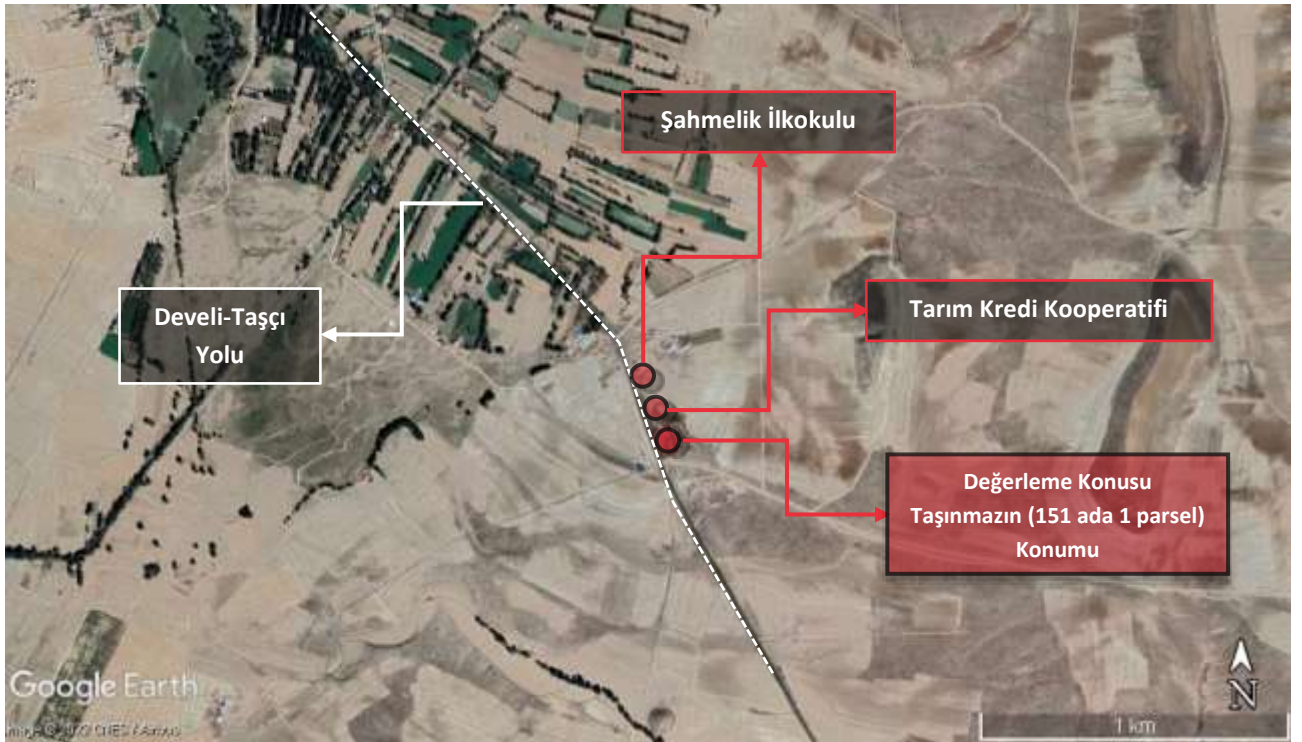
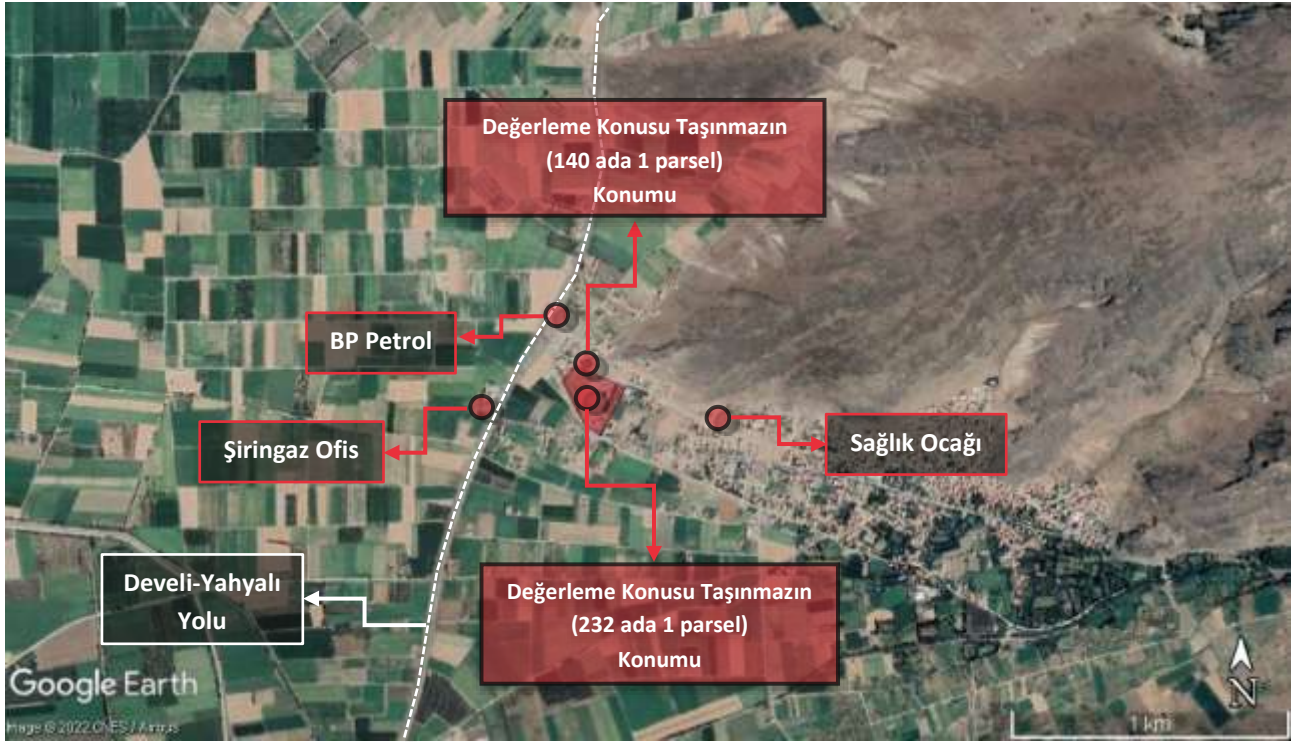
Değerleme konusu taşınmazlardan 151 ada 1 parsel, Kayseri ili, Develi ilçesi, Şahmelik Mahallesi'nde konumludur. Şahmelik Mahallesi'nin kuzeyinde Çöten, güneyinde Hüseyinli ve Yeşilyurt, batısında Gömedi, doğusunda Söğütlü Mahallesi bulunmaktadır.

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

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

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







Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

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

140 ada 1 parsel;

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

232 ada 1 parsel;

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



Malzeme Deposu

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

Makina Kulesi

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

Kontrol Binası

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

Kantar Binası

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

Çiftçi Dinlenme Binası

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

Güvenlik Kulübesi

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

İdari Bina

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

Kazan Dairesi

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

Silolar

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

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

151 ada 1 parsel;

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



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

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

Değerlendirme:

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

Arazi Emsalleri / Satış

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

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

Emsal Krokisi / Arsa



Emsal Krokisi / Arazi



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

*Karşılaştırma tablosunda 140 ada 1 parsel baz alınmıştır.

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

*Karşılaştırma tablosunda 232 ada 1 parsel baz alınmıştır.

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

*Karşılaştırma tablosunda 151 ada 1 parsel baz alınmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

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

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

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

Mevcut durum değeri,

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
232 ada 1 parsel	32.861,40	100	3.285.000
151 ada 1 parsel	5.000	10	50.000
TOPLAM DEĞERİ			3.335.000

MEVCUT BİNA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
232 ada 1 parsel	Malzeme Deposu	194	3.000	5,00%	552.900
	Makina Kulesi	636	3.500	5,00%	2.114.700
	Kontrol Binası	70	2.500	5,00%	166.250
	Kantar Binası	30	2.500	5,00%	71.250
	Çiftçi Dinlenme Binası	109	2.500	5,00%	258.875
	Güvenlik Kulübesi	25	1.750	5,00%	41.563
	İdari Bina	262	3.500	5,00%	871.150
	Kazan Dairesi	9	1.750	5,00%	14.963
	Silolar	3.222	1.800	5,00%	5.509.620
151 ada 1 parsel	Çiftçi Dinlenme Binası	90	1.500	40,00%	81.000
TOPLAM DEĞERİ					9.682.270

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

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	3.335.000 TL
Bina Değeri	9.682.270 TL
Harici Müteferrik İşler	3.075.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	16.092.270 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	16.090.000 TL

TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ	
140 ada 1 parsel	120.000 TL
232 ada 1 parsel	15.961.270 TL
151 ada 1 parsel	131.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	16.212.270 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	16.210.000 TL

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 140 ada 1 parselin “Konut”, 151 ada 1 parselin “Tarla”, 232 ada 1 parselin “Sanayi” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 140 ada 1 parsel ve 151 ada 1 parsel için %8, 232 ada 1 parsel için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

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

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

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 140 ada 1 parsel “arsa” niteliğinde olup üzerinde alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (140 ada 1 parsel ve 151 ada 1 parsel)	170.000
Maliyet Yaklaşımı (232 ada 1 parsel)	15.945.000

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

Gayrimenkullerden 140 ada 1 parselin "Konut" lejandına sahip olması nedeniyle ve yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut piyasasına yönelik somut veriler dikkate alınarak bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dolayısı ile kalıntı yöntemi uygulanmıştır. Kalıntı yöntemi uygulanırken; değerlendirme konusu parsel üzerinde yeni inşa edilmiş konutun ortalama satış bedelinden bina maliyeti düşülerek arsa bedeline ulaşılmıştır. Söz konusu taşınmaza ayrıca gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına ve maliyet yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

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

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

Değerlemeye yardım eden,
Aydan Ege GÜVEN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

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

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 27-4-2022-11:00

webtapu
TAPU KAYIT BİLGİSİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	140/1
Tasınmaz Kimlik No:	61998435	AT Yüzölçümü(m2):	927.17
İl/İlçe:	KAYSERİ/DEVELİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Devlet	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GAZİKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TAŞLIYER	Blot/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	48/4541	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No:	Malik	El Birliği No:	Hisse Payı/ Payda:	Metrekare:	Toplam Metrekare:	Edinme Sebebi-Tarih-Yatırımcı:	Terkin Sebebi-Tarih-Yatırımcı:
245964937	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	927.17	927.17	İmar (TSM) 27-08-2013 3640	-

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

1 / 2



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	232/1
Tasınmaz Kimlik No:	90391181	AT Yüzölçümü(m2):	32861,41
İl/ilçe:	KAYSERİ/DEVELİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Develi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GAZİKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TAŞLIYER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	49/4841	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	232/1
Tasınmaz Kimlik No:	90391181	AT Yüzölçümü(m2):	32861,41
İl/ilçe:	KAYSERİ/DEVELİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Develi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GAZİKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TAŞLIYER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	49/4841	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

		KURUMU (TEK)		
		VKN:8790304314		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

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

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



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00

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

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

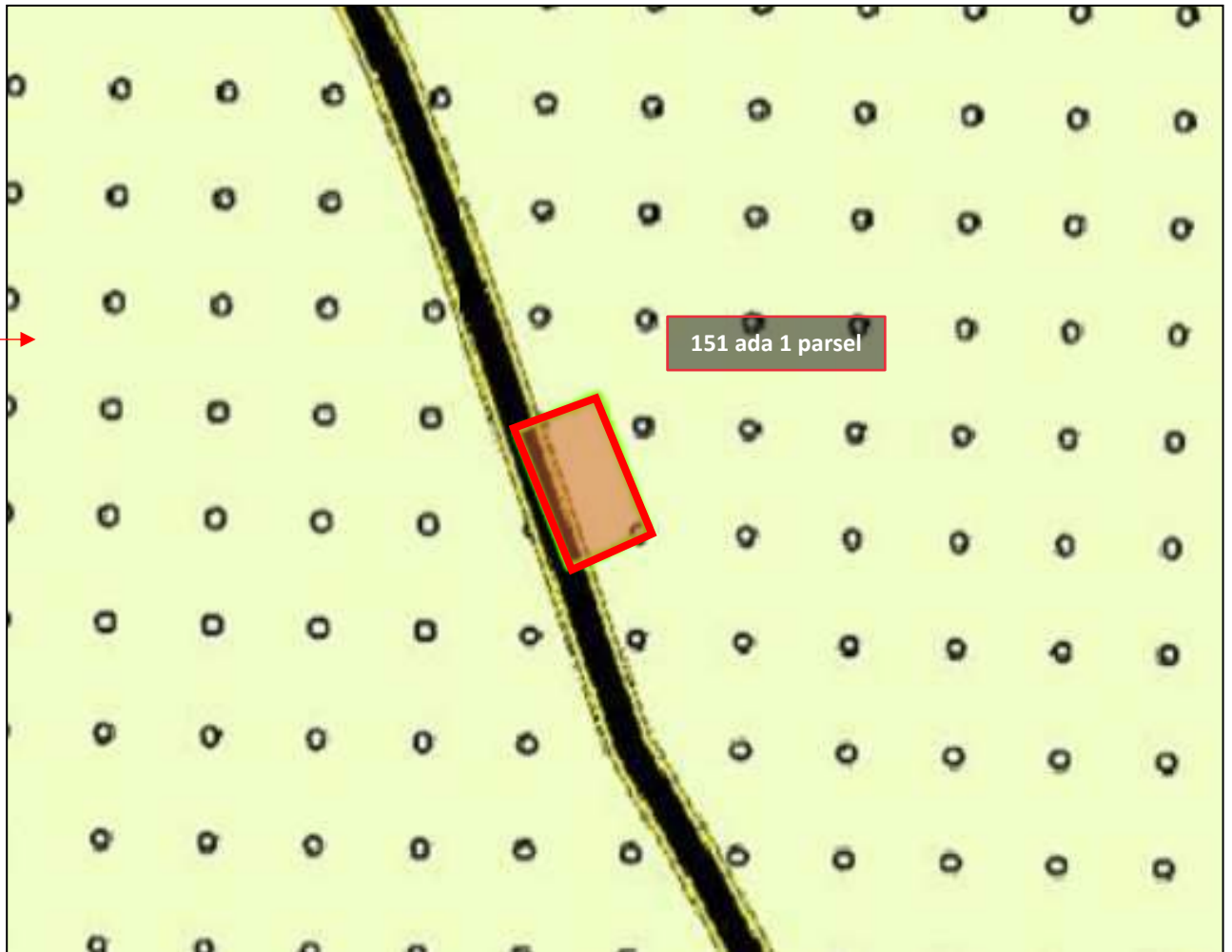
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
145547484	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5000.00	5000.00	Tesis Kadastro 09-02-1993 0	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) T4UvGE4CAG4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar







Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Aydan Ege GÜVEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Gölcük, 29.06.1997		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Vişana Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2016-2017 İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2015-2020 Yüksek Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir Planlama / 2020-...		
İş Tecrübesi	08.2021- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	NetCAD Yazılım A.Ş. – GIS Tabanlı Kent Planlama Uygulamaları ve Kent Bilgi Sistemleri Projelendirme Eğitim Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce		

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği 2009 – 2013		
İş Tecrübesi	09.2017 –	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016 – 02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014 – 12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013 – 05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	TDUB, HKMO		
Sertifikalar	Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:404913)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

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

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

EK 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan