



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

4 Adet Arsa ve Üzerindeki Yapılar

Şarkışla / Sivas

2022REV254 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Merkez’de konumlu olan “**4 Adet Arsa ve Üzerindeki Yapılar**”ın toplam pazar değerine yönelik **2022REV254** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 68.608,88 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 7.801 m² brüt kapalı alandan ve mevcut durumda 7.948 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.

KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	27.05.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	63.285.000.-TL	Altmışüçmilyonikiyüzseksenbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	74.676.300.-TL	Yetmişdörtmilyonaltıyüzyetmişaltıbinüçyüz.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme 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
Nur Sena ŞİMŞEK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	45
Ekler	48

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî 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	Hisseli
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadı ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Gürçayır/Yeni Mahallesi, Yenice Bayırı Mevkii, 166 ada 1 no.lu parsel, Kayalıyokuş Mahallesi 711 ada 1 no.lu parsel ile Pınarönü Mahallesi, Gözbaşı ve Oğruburun Mevkii, 167 ada 205 ve 211 no.lu parsel Şarkışla/Sivas
TAPU KAYDI	Sivas İli, Şarkışla İlçesi, Gürçayır/Yeni Mahallesi, Yenice Bayırı Mevkii, 166 ada 1 no.lu parsel, Kayalıyokuş Mahallesi 711 ada 1 no.lu parsel ile Pınarönü Mahallesi, Gözbaşı ve Oğruburun Mevkii, 167 ada 205 ve 211 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	68.608,88 m ² (Toplam Yüz Ölçümü)
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazların imar durumuna ilişkin detay bilgiler, raporun "3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu" bölümünde detaylı olarak aktarılmıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Resmi Kurum, Konut+Ticaret, Toplu İşyeri, Depolama, Plansız

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

MEVCUT FONKSİYONLAR	711 ada 1 no.lu parsel: Konut, Ofis, Depo, Market 167 ada 211 no.lu parsel: Ofis, Depo, Silo
İNŞAAT ALANI	711 ada 1 no.lu parsel toplam inşaat alanı 3.253 m ² 167 ada 211 no.lu parsel toplam inşaat alanı 4.547 m ² 167 ada 205 no.lu parsel toplam inşaat alanı 147 m ²

DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	27.05.2022
KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	63.285.000.-TL
KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	74.676.300.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REV254 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Sivas İli, Şarkışla İlçesi, Gürçayır/Yeni Mahallesi, Yenice Bayırı Mevkii, 166 ada 1 no.lu parsel, Kayalıyokuş Mahallesi 711 ada 1 no.lu parsel ile Pınarönü Mahallesi, Gözbaşı ve Oğruburun Mevkii, 167 ada 205 ve 211 parsel no.lu gayrimenkullerin, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. hisselerinin 27.05.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadı ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Nur Sena ŞİMŞEK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme 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 olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Sivas İli, Şarkışla İlçesi, Gürçayır/Yeni Mahallesi, Yenice Bayırı Mevkii, 166 ada 1 no.lu parsel, Kayalıyokuş Mahallesi 711 ada 1 no.lu parsel ile Pınarönü Mahallesi, Gözbaşı ve Oğruburun Mevkii, 167 ada 205 ve 211 parsel no.lu gayrimenkullerin, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. hisselerinin 27.05.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" 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 Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

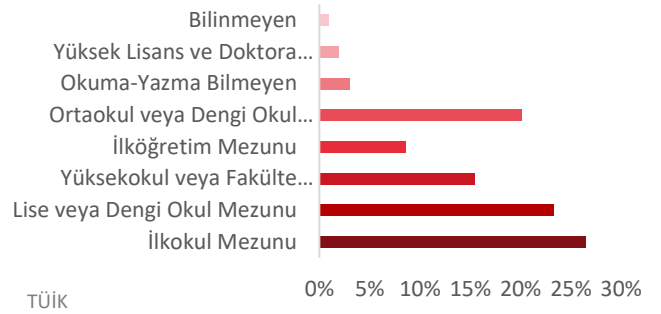
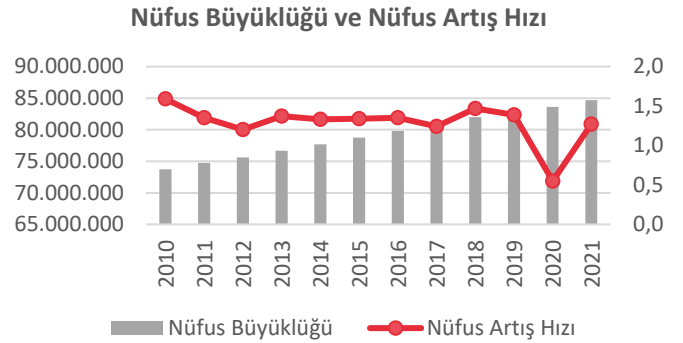
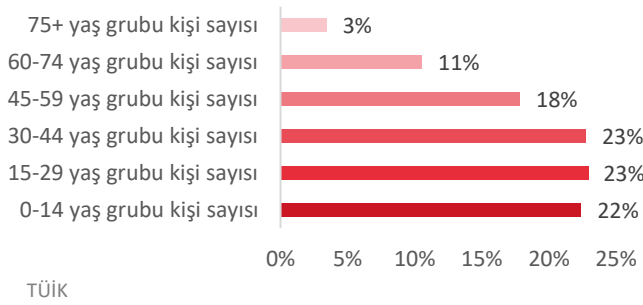
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

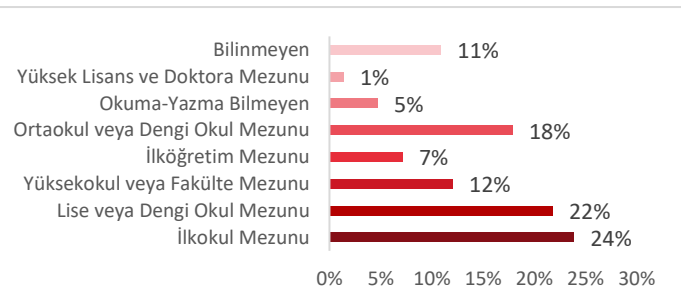
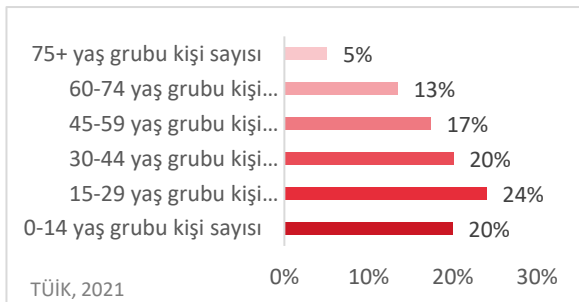
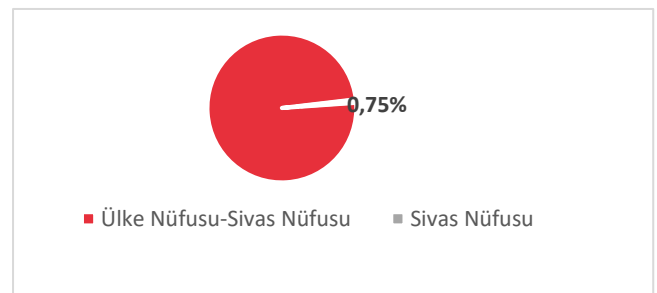
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) 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.



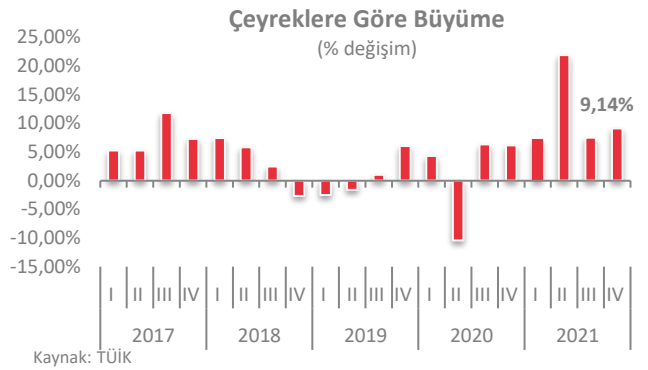
Sivas

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,007’sinin ikamet ettiği Sivas, 636.121 nüfusa sahiptir. Sivas nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 0,04 oranında artış göstermiştir. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

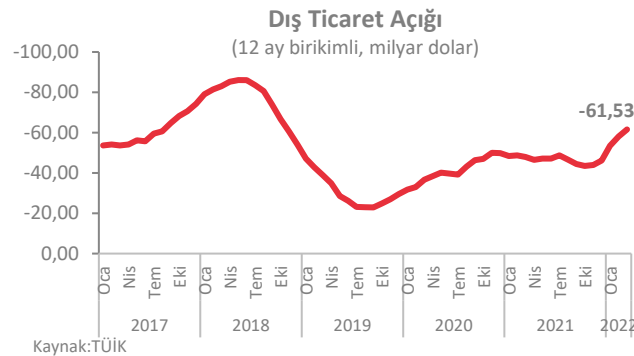


2.2 Ekonomik Veriler¹

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.



Nisan ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %7,3 artarken yıllık enflasyon mart ayındaki %61,1'den serinin yeni rekor seviyesi olan %70,0'a yükselmiştir. Aylık bazda %13,4 artan gıda ve alkolsüz içecekler grubu genel enflasyona 3,5 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Nisan ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %7,7 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu mart ayındaki %115'ten %121,8'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 53,8 yüzde puandan 51,8 yüzde puana gerilemiştir.



Mart ayında ihracat yıllık bazda %19,8 artışla 22,7 milyar dolar, ithalat %30,7 artışla 30,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Mart 2021'de %80,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %73,5'e gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 4,7 milyar dolardan 8,2 milyar dolara yükselmiştir. Bu dönemde altın ithalatında hızlı artış yaşanırken ham petrol fiyatlarındaki yükselişin etkisiyle genişleyen enerji açığı toplam dış ticaret açığındaki artışta ana faktör olmayı sürdürmüştür.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Sivas	
İlçesi	Şarkışla	
Mahallesi	Pınarönü	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Gözbaşı ve Oğruburun Mevkii	Gözbaşı ve Oğruburun Mevkii
Ada No	167	167
Parsel No	205	211
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	9.917,58 m ²	12.667,91 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ 529703/633410 Şarkışla Belediyesi/ 103707/633410

İli	Sivas	
İlçesi	Şarkışla	
Mahallesi	Kayalıyokuş	Gürçayır/Yeni
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	Yenice Bayırı
Ada No	711	166
Parsel No	1	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	13.676,68 m ²	32.346,71m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.45 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

167 ada 205 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- TEDAŞ lehine 2942 sayılı yasanın 7. Maddesi uyarınca kamulaştırma şerhi bulunmaktadır. (12.12.1995 tarih ve 1007 yevmiye no)

167 ada 211 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- TEDAŞ lehine 2942 sayılı yasanın 7. Maddesi uyarınca kamulaştırma şerhi bulunmaktadır. (12.12.1995 tarih ve 1007 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden F.B.K. müddet ve %32 akdi faiz ile 20.000.000 TL borç bulunmaktadır. (17.06.2016 tarih ve 2430 yevmiye no)

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parsel ile 711 ada 1 no.lu parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 167 ada 205 ve 211 no.lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup ilgili madde aşağıdaki belirtilmiştir. İlgili maddenin son cümlesi uyarınca konu şerhin resen kaldırılması gerektiği düşünülmektedir.

“Madde 7 – Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracakları araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.”

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parsel ile 711 ada 1 no.lu parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidat bilgilerinin, taşınmazların değerine bir etki bulunmamaktadır.

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

Sivas ili, Şarkışla Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 711 ada 1 no.lu parsel, 167 ada 205 ve 211 no.lu parsellere ilişkin 24.08.2021 tarih ve 7974 yevmiye no ile 3402 S.Y. Kadastro Kanunu'nun Ek 1. Maddesi Gereğince Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi üzerine tescil olmuştur.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, tarımsal amaçlı boş parseller bulunmaktadır.

Şarkışla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Şarkışla Revizyon İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 17.05.2021

711 ada 1 no.lu parsel:

Lejandı: Resmi Kurum Alanı (Yaklaşık 5.700 m²) ve Konut+Ticaret Alanı (Yaklaşık 7.977 m²)

Resmi Kurum Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,30
- Y_{ençok}: 3 Kat

Konut+ Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,50
- Y_{ençok}: 5 Kat

167 ada 205 no.lu parsel:

Lejandı: Toplu İş Yeri Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,50
- Y_{ençok}: 3 Kat

167 ada 211 no.lu parsel:

Lejandı: Depolama Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,50
- Y_{ençok}: 2 Kat

166 ada 1 no.lu parsel:

***Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parsel plansız alanda kalması nedeniyle yapılaşma hakkının olmadığı belirtilmiştir.**

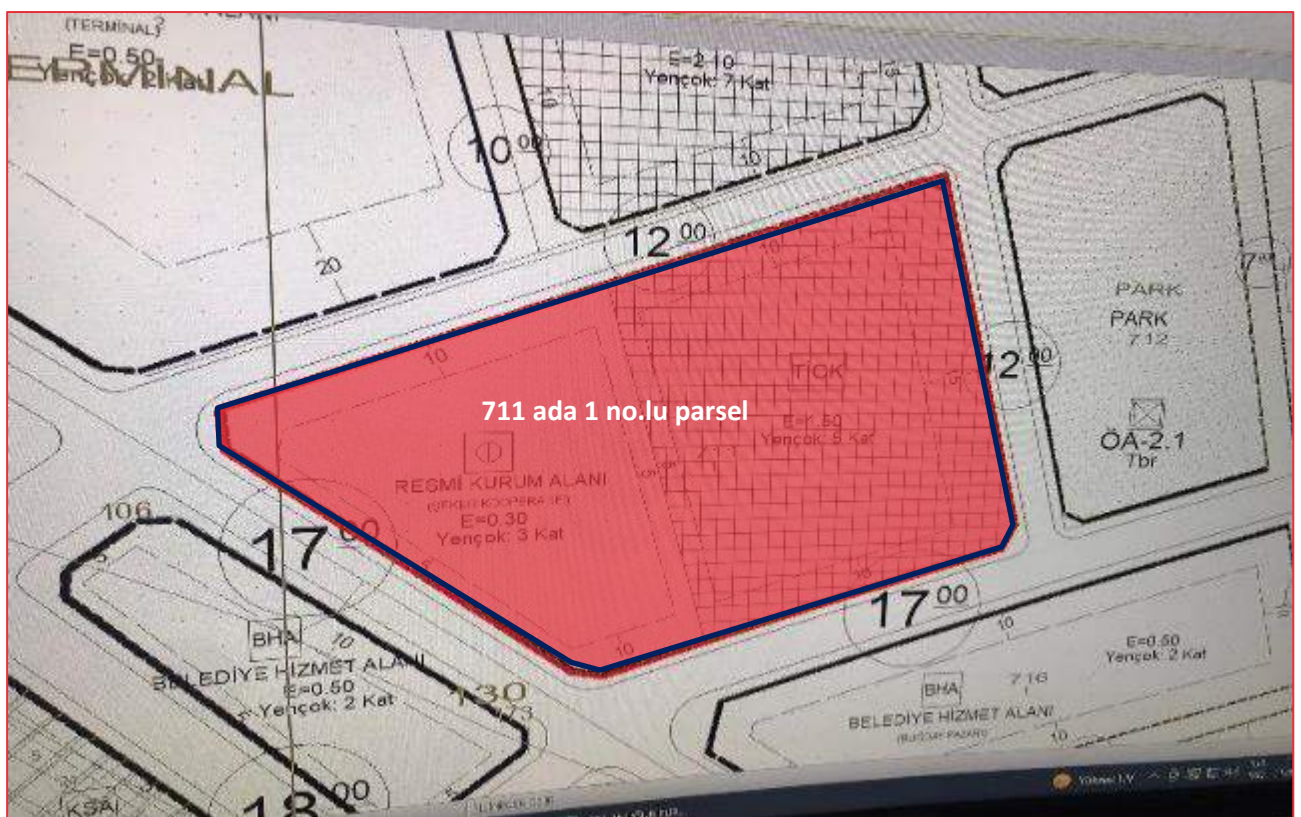
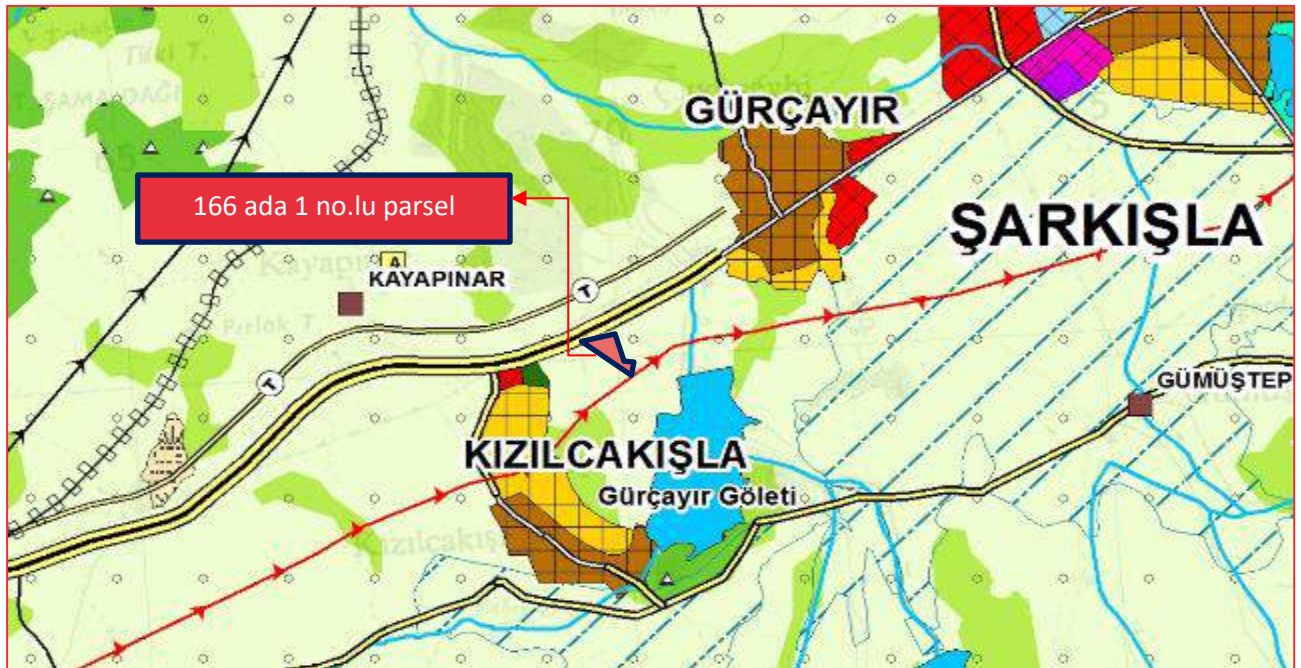
Plan Adı: 1/100.000 ölçekli “Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan Değişikliği”

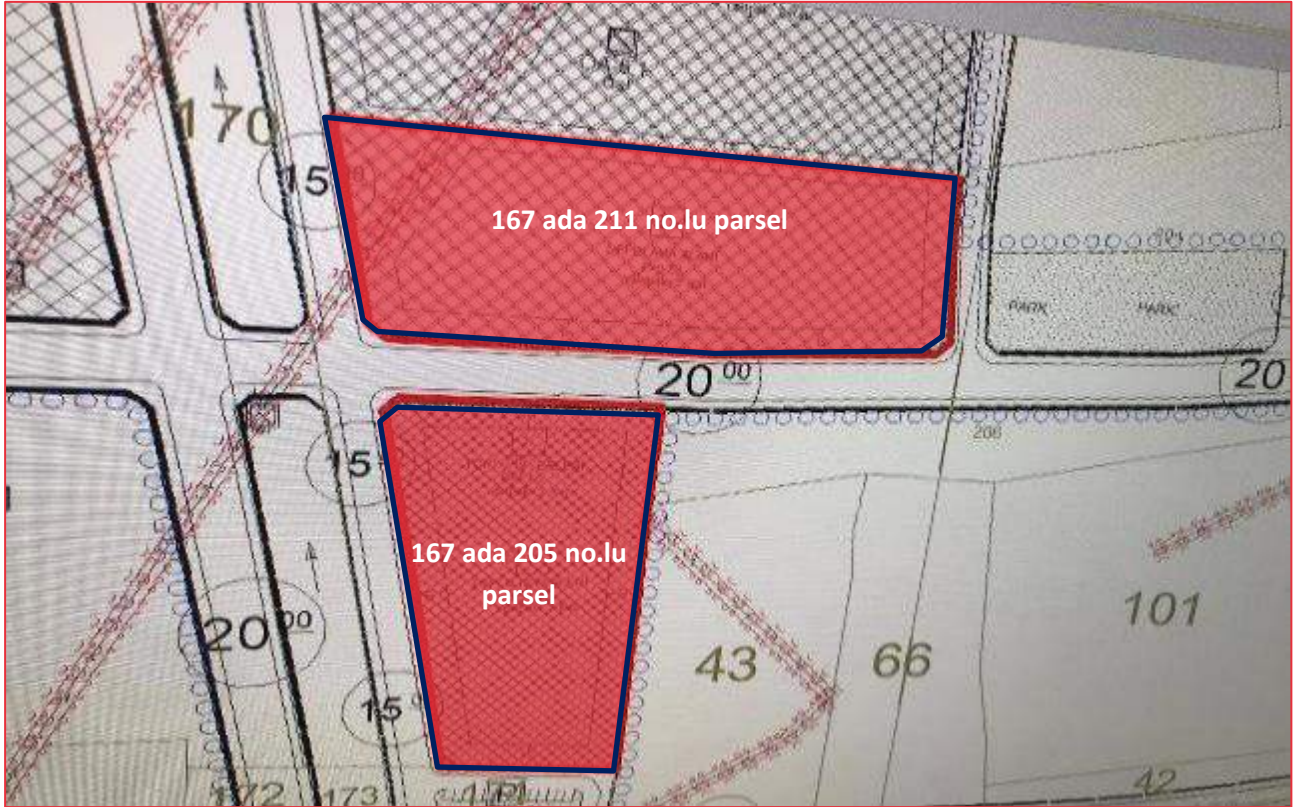
Plan Onay Tarihi: 12.04.2022

Lejandı: Tarım Arazisi

Yapılaşma şartları;

- Bu arazilerde; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 75 m²’yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için maksimum Emsal = 0,20’dir.





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 parsellerden olan 711 ada 1 no.lu parsel Hayvan Pazarı lejanında E: 2,10 ve Hmax: 24,50 m yapılaşma koşullarına sahipken 17.05.2021 tarih 1/1.000 ölçekli “Şarkışla Revizyon İmar Planı” kapsamında Resmi Kurum Alanı lejanında E: 0,30, Yençok: 3 Kat ve Konut+Ticaret Alanı lejanında E: 1,50, Yençok: 5 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Taşınmazlardan olan 167 ada 205 no.lu parsel Ticaret Alanı lejanında E: 1,50 ve Hmax: 15,50 m yapılaşma koşullarına sahipken 17.05.2021 tarih 1/1.000 ölçekli “Şarkışla Revizyon İmar Planı” kapsamında Toplu İş Yeri Alanı lejanında E: 1,50 ve Yençok: 3 kat, 167 ada 211 no.lu parsel Depolama lejanında E: 0,50 ve Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahipken 17.05.2021 tarih 1/1.000 ölçekli “Şarkışla Revizyon İmar Planı” kapsamında Depolama lejanında E: 0,50 ve Hmax: 2 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parsel ise plansız alanda kalmakta olup parselin imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Şarkışla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 11.05.2022 yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

711 ada 1 no.lu parsel:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	06.05.2015	bila	804	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için; 402 m2 ve 1 adet depo için; 402 m2
Onaylı Mimari Proje	07.05.2015	bila	1.015	Yeni Yapı	1 adet depo için; 1.015 m2
Yapı Ruhsatı	07.05.2015	2015/20	1.015	Yeni Yapı	1 adet depo için; 1.015 m2
Yapı Ruhsatı	07.05.2015	2015/18	804	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için; 402 m2 ve 1 adet depo için; 402 m2

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Kullanma İzni	03.02.2017	2017/07-M	804	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için; 402 m2 ve 1 adet depo için; 402 m2
Yapı Kullanma İzni	03.02.2017	2017/07-H	1.015	Yeni Yapı	1 adet depo için; 1.015 m2
Yapı Kullanma İzni	14.03.2017	2017/07-1	1.435	Yeni Yapı	6 adet mesken için; 879,96 m2, 1 adet ofis ve işyeri için; 280,04 m2 ve 1 adet depo için; 275 m2

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Çarşıbaşı Mahallesi Kepenek Caddesi A Blok No: 34/1 Merkez/Sivas adresinde faaliyet gösteren Güzel Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

167 ada 211 no.lu parsel (Eskisi 203 parsel):

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	08.10.2015	bila	261,8	Yeni Yapı	2 adet ofis ve işyeri için; 261,8 m2 (İdari Bina)
Onaylı Mimari Proje	08.10.2015	bila	22	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için; 22 m2 (Bekçi Binası)
Onaylı Mimari Proje	08.10.2015	bila	194,3	Yeni Yapı	1 adet depo için; 194,3 m2 (Malzeme Deposu)
Onaylı Mimari Proje	08.10.2015	bila	116,88	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için; 118,88 m2 (Çiftçi Evi)
Onaylı Mimari Proje	08.10.2015	bila	3.923,02	Yeni Yapı	1 adet depo için; 3.923,02 m2 (Silolar)
Onaylı Mimari Proje	08.10.2015	bila	30	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için; 30 m2 (Pompa Binası)
Yapı Ruhsatı	08.10.2015	2015/70-A	261,8	Yeni Yapı	2 adet ofis ve işyeri için; 261,8 m2 (İdari Bina)
Yapı Ruhsatı	08.10.2015	2015/70-B	22	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için; 22 m2 (Bekçi Binası)
Yapı Ruhsatı	08.10.2015	2015/70-B	194,3	Yeni Yapı	1 adet depo için; 194,3 m2 (Malzeme Deposu)
Yapı Ruhsatı	08.10.2015	2015/70-C	116,88	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için; 118,88 m2 (Çiftçi Evi)
Yapı Ruhsatı*	08.10.2015	2015/70-F	3.923,02	Yeni Yapı	1 adet depo için; 3.923,02 m2 (Silolar)
Yapı Ruhsatı	08.10.2015	2015/70-E	30	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için; 30 m2 (Pompa Binası)
Yapı Kullanma İzni	25.10.2018	2018/66-A	261,8	Yeni Yapı	2 adet ofis ve işyeri için; 261,8 m2 (İdari Bina)
Yapı Kullanma İzni	25.10.2018	2018/66-B	194,3	Yeni Yapı	1 adet depo için; 194,3 m2 (Malzeme Deposu)
Yapı Kullanma İzni	25.10.2018	2018/66-C	116,88	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için; 118,88 m2 (Çiftçi Evi)
Yapı Kullanma İzni	25.10.2018	2018/66-B	22	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için; 22 m2 (Bekçi Binası)
Yapı Kullanma İzni	25.10.2018	2018/66-E	30	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için; 30 m2 (Pompa Binası)
Yapı Kullanma İzni*	25.10.2018	2018/66-F	3.923,02	Yeni Yapı	1 adet depo için; 3.923,02 m2 (Silolar)

***Söz konusu ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi 16 adet 3.016,80 m² çelik silo, 70 m² kontrol binası, 438,22 m² makine kulası ve 398 m² kamyon kaldırma için verilmiş olduğu belediye arşiv dosyasından tespit edilmiştir.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Çarşıbaşı Mahallesi Kepenek Caddesi A Blok No: 34/1 Merkez/Sivas adresinde faaliyet gösteren Güzel Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 711 ada 1 no.lu parsel ile 167 ada 211 no.lu parsel üzerinde yapılar bulunmakta olup söz konusu yapılar ile ilgili riskli yapı tespiti yapılmamış olup 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 olan 711 ada 1 no.lu parsel, 167 ada 205 ve 211 no.lu parseller “Arsa” vasıflı olup 711 ada 1 no.lu parsel, 167 ada 211 no.lu parsel için alınmış olan ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parsel ise “Tarla” vasıflı olup söz konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerden olan 711 ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan yapı için belediye arşiv dosyasında konu gayrimenkul için düzenlenmiş 23.09.2016 tarih, S34S4E91BA457 ve S3463737A4493 sayılı C sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerden olan 167 ada 211 no.lu parsel üzerinde bulunan yapı için belediye arşiv dosyasında konu gayrimenkul için düzenlenmiş 26.12.2016 tarih, S34DE89A1E62A sayılı C sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme 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

Değerleme çalışması bir projenin değerlendirilmesi için yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

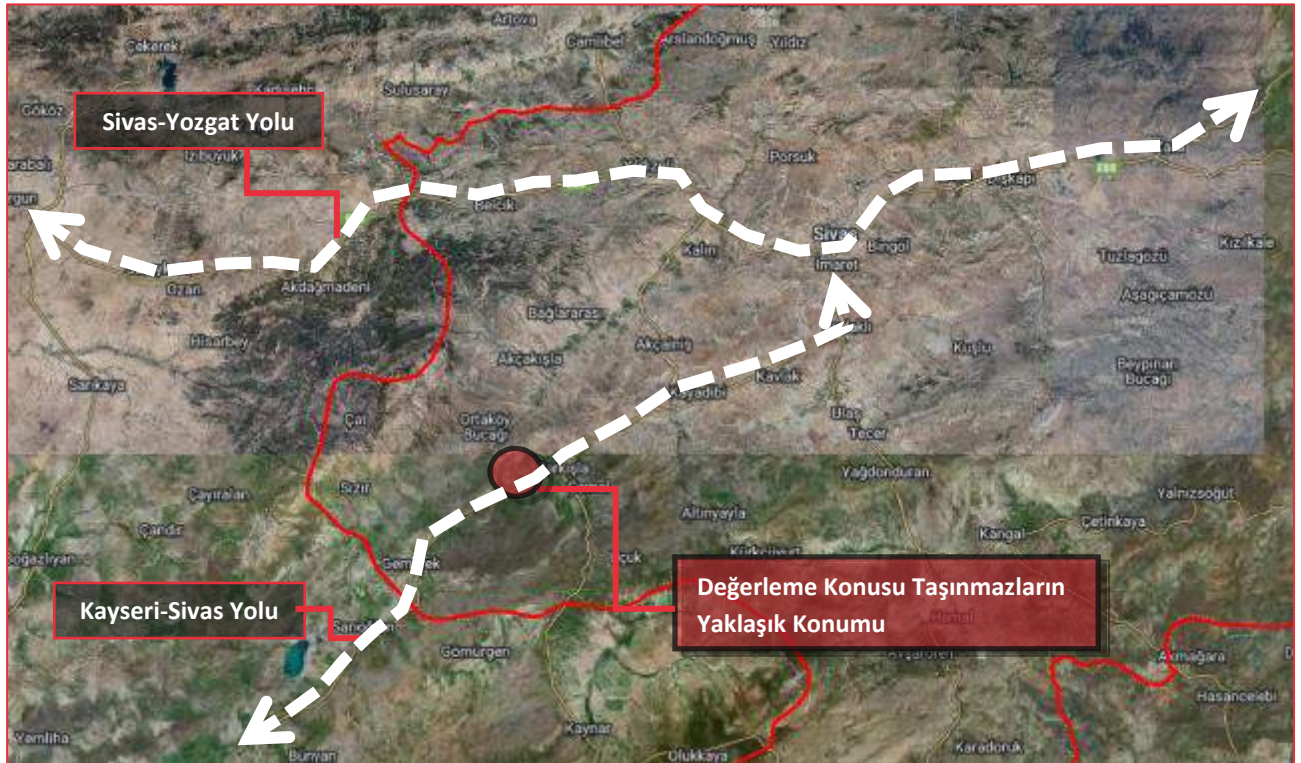
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Gürçayır/Yeni Mahallesi, Yenice Bayırı Mevkii, 166 ada 1 no.lu parsel, Kayalıyokuş Mahallesi 711 ada 1 no.lu parsel ile Pınarönü Mahallesi, Gözbaşı ve Öğruburun Mevkii, 167 ada 205 ve 211 no.lu parsel Şarkışla/Sivas

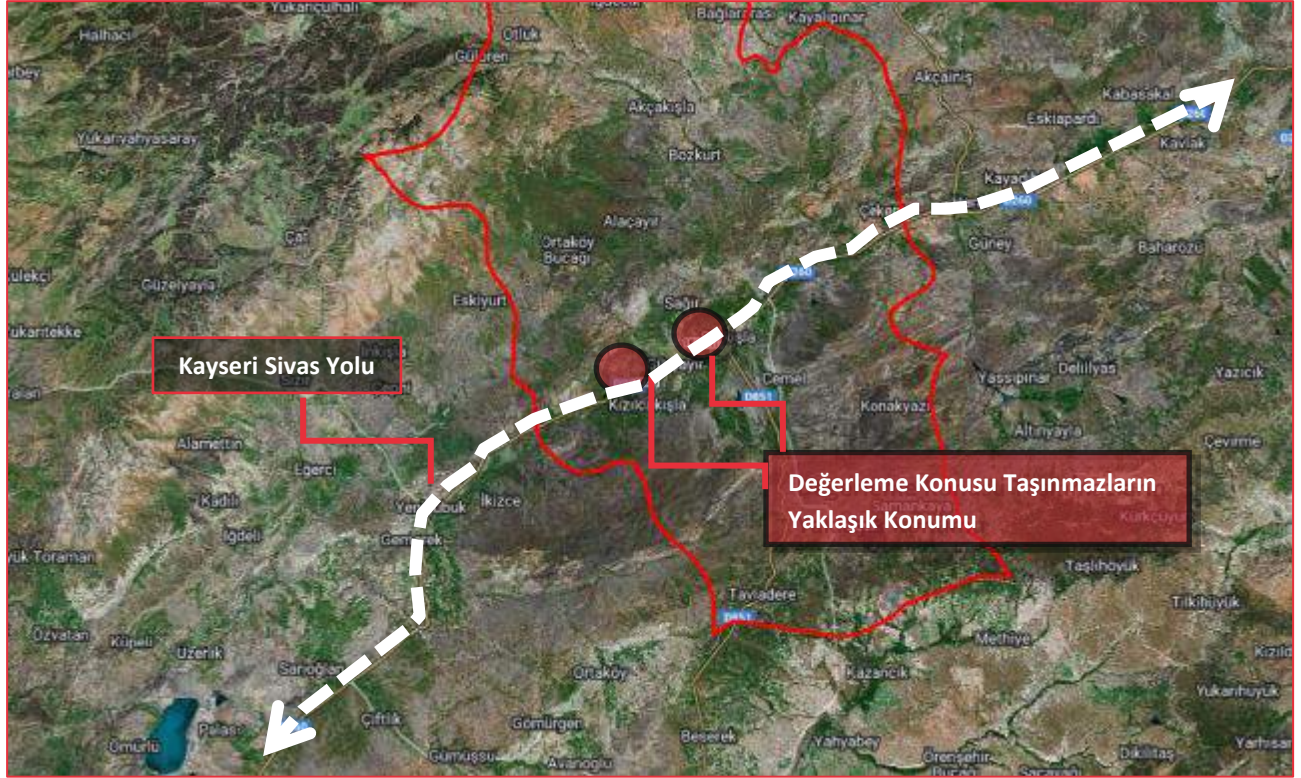
Değerleme konusu taşımazlar İç Anadolu'nun doğusunda yer alan Sivas'ta konumludur. Sivas; kuzeyde Giresun, Ordu ve Tokat, doğuda Erzincan, güneyde Malatya, Kahramanmaraş, Kayseri ve batıda Yozgat illeriyle komşudur. Şehir, Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Karadeniz ile Güneydoğu Anadolu bölgesi arasındaki geçiş yolu üzerinde yer almaktadır. Sivas nüfusu 2021 ADKS endeksine göre 636.121 kişidir.

Sivas özellikle 1930 sonrasında demiryolu ve karayollarının yapılandırılması sonucunda, konum itibarıyla ulaşım ağı üzerinde bir kavşak haline gelmiştir. Son yıllarda hızla gelişen havayolu taşımacılığı da Sivas'a ekonomik anlamda canlılık kazandırmıştır. Sivas, Anadolu'nun yüksek platoları ve dağlık alanları arasında yer almaktadır. Şehrin ortalama yükseltisi 1000 metrenin üzerinde olup Kuzey Anadolu sıradağlarının uzantısı olan Köse Dağları, Torosların kuzey kollarından Tecer Dağları ve İncebel Dağları, Akdağlar ve Yama Dağları ile çevrelenmektedir.

Sivas ekonomisini öncelikli olarak tarım oluşturmaktadır. Tarım üretiminde buğday, arpa, çavdar, ay çekirdeği, patates ve şeker pıacarı bölge üretiminde en fazla payı alan ürünlerdir. Ayrıca kent küçükbaş ve büyükbaş hayvancılığı ve arı kovani bakımından da önemli bir paya sahiptir. Kentin ekonomisini oluşturan bir diğer sektör ise sanayidir. En büyük ve eski endüstri kompleksi 1939 yılında Sivas Cer Atelyesi olarak kurulan TÜDEMSAŞ, TCDD'ye bağlı Beton Travers Fabrikası, 1938'de temelleri atılan ve 1943 yılında hizmete giren Çimento Favrikası bulunmaktadır. Bunu yanı sıra Küçük Sanayi Siteleri ve Organize Sanayi Bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir.



Değerleme konusu taşınmazlar Sivas ilinin Şarkışla İlçesi'nde bulunmaktadır. Şarkışla İlçesi'nde 12 adet Mahalle bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar Gürçayır/Yeni, Kayalıyokuş ve Pınarönü Mahalleleri'nde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu mahalleler Sivas Merkez'e yaklaşık olarak 80 km mesafede bulunmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
166 ada 1 no.lu parsel için;	
Kayseri Sivas Yolu	1 m
Şarkışla Merkez	8,5 km
Sivas Merkez	86 km



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Sivas İli, Şarkışla İlçesi, Gürçayır/Yeni Mahallesi, Yenice Bayırı Mevkii, 166 ada 1 no.lu parsel, Kayalıyokuş Mahallesi 711 ada 1 no.lu parsel ile Pınarönü Mahallesi, Gözbaşı ve Oğruburun Mevkii, 167 ada 205 ve 211 no.lu parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parsel 32.346,71 m² yüz ölçümüne sahip olup "Tarla" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz kuzeyinde bulunan Kayseri Sivas Yolu'na yaklaşık 200 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde herhangi bir yasal belgesi olmayan 120 m² ve 50 m² alanlı 2 adet kantar binası ve kantar bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 205 no.lu parsel 9.917,58 m² yüz ölçümüne sahip olup "Arsa" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz kuzeyinde bulunan yola yaklaşık 75 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde herhangi bir yasal belgesi olmayan 107 m² alanlı kantar binası ile 40 m² alanlı çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak dörtgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 211 no.lu parsel 12.667,91 m² yüz ölçümüne sahip olup "Arsa" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneyinde bulunan yola yaklaşık 175 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde onaylı mimari projesine göre 16 adet çelik silo, kamyon kaldırma, makine kulesi, kontrol binası, bekçi binası, idari bina, pompa binası, malzeme deposu ve çiftçi evi bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak dörtgen forma sahip olup çevresi beton üzeri tel örgü ile çevrilidir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 211 no.lu parsel üzerinde onaylı mimari projesine göre 117 m² brüt kapalı alanlı zemin kattan oluşan çiftçi evi, 194 m² brüt kapalı alanlı zemin kattan oluşan malzeme deposu, 30 m² brüt kapalı alanlı zemin kattan oluşan pompa binası, 22 m² brüt kapalı alanlı zemin kattan oluşan bekçi binası, 70 m² brüt kapalı alanlı zemin kattan oluşan kontrol binası, 398 m² brüt alanlı zemin kattan oluşan kamyon kaldırma, 438 m² brüt kapalı alanlı 2 bodrum+ zemin+ 5 normal kattan oluşan makine kulesi, her biri 1.250 ton olan 16 adet 3.017 m² alanlı silolar ve 131 m²'şer brüt kapalı alanlı zemin ve 1. normal kattan oluşan idari bina bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 211 no.lu parselin kullanım ve alansal dağılımı aşağıdaki tabloda bulunmaktadır.

Bina Adı	Kat Dağılımı	Alan (m ²)	Kullanım Durumu
İdari Bina	Zemin Kat	131	Yemekhane, giyim odası, sistem odası, wc'ler ve duşlar, ofisleri arşiv, bina girişi
	1. Normal Kat	131	Ofisler, numune odası, wc
Malzeme Deposu	Zemin Kat	194	Depo, ofis, wc
Çiftçi Evi	Zemin Kat	117	Dinlenme odası, mutfak, wc ve teras
Bekçi Binası	Zemin Kat	22	Bekçi odası
Pompa Binası	Zemin Kat	30	Yangın suyu pompası
Kontrol Binası	Zemin Kat	70	Kontrol, teknisyen ve eksper odası, wc-duş

Bina Adı	Kat Dağılımı	Alan (m ²)	Kullanım Durumu
Makina Kulesi	2 Bodrum+ Zemin Kat+ 5 Normal Kat	438	Hava-toz toplama, buğday taşıyıcı konvoyörler, akış boruları
Kamyon Kaldırma	Zemin Kat	398	-
Silolar	16 Adet	3.017	-
Toplam		4.547	

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 711 ada 1 no.lu parsel 13.676,68 m² yüz ölçümüne sahip olup "Arsa" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güney, doğu ve batısında bulunan sokaklara toplam 310 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafya üzerinde konumlu olup üzerinde mağaza, depo ve ofis-lojman binaları bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak dörtgen forma sahip olup çevresi beton üzeri tel örgü ile çevrilidir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 711 ada 1 no.lu parsel üzerinde onaylı mimari projesine göre zemin kattan oluşan 1.015 m² alanlı ve yaklaşık 7 m yüksekliğine sahip olan gübre deposu, 804 m² brüt kapalı alanlı zemin ve 1. normal kattan oluşan mağaza ve 1.415 m² brüt kapalı alanlı bodrum+zemin+3 normal kattan oluşan bölge müdürlüğü ve dairelerin bulunduğu bina bulunmaktadır. 804 m² brüt kapalı alanlı mağazanın 402 m² alanlı bodrum katında; tohum ve zehir deposu, mutfak, ısı merkezi, teknik oda, wc ve yük indirme alanı ve 402 m² alanlı zemin katında ise mağaza girişi, mağaza ve ofis hacimleri bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 711 ada 1 no.lu parselin kullanım ve alansal dağılımı aşağıdaki tabloda bulunmaktadır.

Bina Adı	Kat Dağılımı	Alan (m ²)	Kullanım Durumu
İdari Bina-Lojman	Bodrum Kat	275	Dairelere ait depolar, teknik hacimler
	Zemin Kat	280	Bölge müdürlüğü ofisleri, wc, mutfak
	1. Normal Kat	293	2 adet daire
	2. Normal Kat	293	2 adet daire
	3. Normal Kat	293	2 adet daire
Tarım Market	Bodrum Kat	402	Tohum ve zehir deposu, mutfak, ısı merkezi, teknik oda, wc ve yük indirme alanı
	Zemin Kat	402	Mağaza girişi, mağaza ve ofisler
Depo	Zemin Kat	1.015	Gübre Deposu
Toplam		3.253	-

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

167 ada 211 no.lu parsel

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat + 1 normal kat (İdari Bina)
	Zemin kat (Malzeme Deposu)
	Zemin kat (Çiftçi Evi)
	Zemin kat (Bekçi Binası)
	Zemin kat (Pompa Binası)
	Zemin kat (Kontrol Binası)
	2 bodrum kat+ zemin kat+ 5 normal kat (Makina Kulesi)
	Zemin kat (Kamyon Kaldırma)
	16 Adet Silo
Bina Toplam İnşaat Alanı	262 m ² (İdari Bina-Lojman) (Yasal ve Mevcut)
	194 m ² (Malzeme Deposu) (Yasal ve Mevcut)

	117 m ² (Çiftçi Evi) (Yasal ve Mevcut) 22 m ² (Bekçi Binası) (Yasal ve Mevcut) 30 m ² (Pompa Binası) (Yasal ve Mevcut) 70 m ² (Kontrol Binası) (Yasal ve Mevcut) 438 m ² (Makina Kulesi) (Yasal ve Mevcut) 298 m ² (Kamyon Kaldırma) (Yasal ve Mevcut) 3.017 m ² (16 Adet Silo) (Yasal ve Mevcut)
Yaşı	7
Dış Cephe	Dış cephe boyası (İdari Bina)
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Güvenlik Sistemi

711 ada 1 no.lu parsel

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Bodrum+ zemin kat + 3 normal kat (İdari Bina-Lojman) Bodrum+ zemin kat (Tarım Market) Zemin kat (Depo)
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.435 m ² (İdari Bina-Lojman) (Yasal ve Mevcut) 804 m ² (Tarım Market) (Yasal ve Mevcut) 1.015 m ² (Depo) (Yasal ve Mevcut)
Yaşı	7
Dış Cephe	Dış cephe boyası (İdari Bina-Lojman) Çelik Konstrüksiyon (Depo)
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Güvenlik Sistemi

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

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

167 ada 211 no.lu parsel

Kullanım Amacı	Ofisler ve Silolar (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	262 m ² (İdari Bina) (Yasal ve Mevcut) 194 m ² (Malzeme Deposu) (Yasal ve Mevcut) 117 m ² (Çiftçi Evi) (Yasal ve Mevcut) 22 m ² (Bekçi Binası) (Yasal ve Mevcut) 30 m ² (Pompa Binası) (Yasal ve Mevcut) 70 m ² (Kontrol Binası) (Yasal ve Mevcut) 438 m ² (Makina Kulesi) (Yasal ve Mevcut) 398 m ² (Kamyon Kaldırma) (Yasal ve Mevcut) 3.017 m ² (16 Adet Silo) (Yasal ve Mevcut)

Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Dekoratif aydınlatma

711 ada 1 no.lu parsel

Kullanım Amacı	Ofis, Daire, Mağaza, Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	1.435 m ² (İdari Bina-Lojman) (Yasal ve Mevcut) 804 m ² (Tarım Market) (Yasal ve Mevcut) 1.015 m ² (Depo) (Yasal ve Mevcut)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Dekoratif aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari projeler ile uyumlu olduğu görüşmüştür.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumda herhangi bir aykırılık bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parsel Kayseri Sivas Yolu'na cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmazların görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazlardan olan 711 ada 1 parsel sanayi sitesi yakınında bilinirliği yüksek bir bölgede konumludur.
- Taşınmazlardan olan 711 ada 1 no.lu parsel ile 167 ada 211 no.lu parsel üzerinde altyapısı tamamlanmış lojman hangar ve mağaza yapıları bulunmakta olup konu yapılara ait mimari proje, ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri Şarkışla Belediyesinde mevcuttur.
- Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 166 ada 1 no.lu parsel tarla niteliğindedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 parsel yerleşim merkezinden uzak konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 205 parsel üzerinde konumlu yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 711 ada 1 parselin mevcut durumda kullanmadığı yapılaşma hakkı bulunmaktadır.
- Taşınmazlara ulaşım sorunu bulunmaması nedeniyle mevcut durum kullanımları açısından kuvvetli bir konum kazanmaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAşIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır. Taşınmazların yer aldığı pazarda taşınmazlar ile benzer nitelikteki taşınmazların kiralama ve parselin, potansiyel gelirleri üzerinden alım satımına konu olmalarına imkân sağlayacak piyasa şartlarının bulunmaması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı”; Üzerinde yapı olan taşınmazlar için, pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Üzerinde yapı bulunmayan parseller için, emsal satış rakamları dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa-Tarla Emsalleri / Satış

No	İletişim	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yapılaşma Şartı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Gürçayır Belediyesi Emlak Servisi	Şarkışla/Gürçayır Mahallesi'nde Konumlu	Satılmış/ Yaklaşık 5-6 ay önce	Konut Alanı	E: 0,30 2 Kat	600	350.000	583	*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 205 no.lu parselle uzak konumdadır. *Reklam kabiliyeti 167 ada 205 no.lu parselle benzerdir. *Yapılaşma şartı 167 ada 205 no.lu parsele göre oldukça dezavantajlıdır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 205 no.lu parsele göre oldukça küçüktür. *Düz bir topografya üzerinde geometrik olarak dörtgen şeklindedir. *D260 Kayseri-Sivas Yolu'na yaklaşık olarak 400 m mesafededir. *Belediyeden ihale ile satıldığı bilgisi edinilmiştir.
2	Harita Emlak 542 512 39 89	Şarkışla/Kayalıyokuş Mahallesi'nde Konumlu	Satılmış/ Yaklaşık 2,5 ay önce	Konut Alanı	E: 0,30 2 Kat	467	350.000	749	*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 205 no.lu parselle yakın konumdadır. *721 ada 12 no.lu parseldir. *Sokak arasında konumlu olup taşınmazlarla benzerdir. *Reklam kabiliyeti 167 ada 205 no.lu parsele göre avantajlıdır. *Yapılaşma şartı 167 ada 205 no.lu parsele göre oldukça dezavantajlıdır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 205 no.lu parsele göre oldukça küçüktür. *Düz bir topografya üzerinde geometrik olarak dörtgen şeklindedir. *D260 Kayseri-Sivas Yolu'na yaklaşık olarak 550 m mesafededir.
3	Harita Emlak 542 512 39 89	Şarkışla/Kayalıyokuş Mahallesi'nde Konumlu	Satılık	Konut Alanı	E: 0,30 2 Kat	521	521.000	1.000	*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 205 no.lu parselle yakın konumdadır. *463 ada 8 no.lu parseldir. *Sokak arasında konumlu olup taşınmazlarla

No	İletişim	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yapılaşma Şartı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
									benzerdir. *Reklam kabiliyeti 167 ada 205 no.lu parsele göre avantajlıdır. *Yapılaşma şartı 167 ada 205 no.lu parsele göre oldukça dezavantajlıdır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 205 no.lu parsele göre oldukça küçüktür. *Düz bir topografya üzerinde geometrik olarak dörtgen şeklindedir. *D260 Kayseri-Sivas Yolu'na yaklaşık olarak 500 m mesafededir. *350.000-400.000 TL civarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. (671 TL/m ² -767 TL/m ²) *Yüksek bir pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Sahibinden 536 511 03 94	Şarkışla/Kayalıyokuş Mahallesi'nde Konumlu	Satılık	Konut Alanı	E: 0,30 2 Kat	470	495.000	1.054	*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 205 no.lu parselle uzak konumdur. *326 ada 29 no.lu parseldir. *Osman Fazıl Caddesi'nde konumlu olup taşınmazlara göre avantajlıdır. *Reklam kabiliyeti 167 ada 205 no.lu parsele göre avantajlıdır. *Yapılaşma şartı 167 ada 205 no.lu parsele göre oldukça dezavantajlıdır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 205 no.lu parsele göre oldukça küçüktür. *Düz bir topografya üzerinde geometrik olarak dörtgen şeklindedir. *D260 Kayseri-Sivas Yolu'na yaklaşık olarak 1,20 km mesafededir. *Yüksek bir pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Sahibinden 538 564 88 47	Şarkışla/Gültekin Mahallesi'nde Konumlu	Satılık	Konut Alanı	E: 0,30 2 Kat	300	320.000	1.067	*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 205 no.lu parselle uzak konumdur. *96 ada 25 no.lu parseldir. *Sokak arasında konumlu olup değerlendirme konusu

No	İletişim	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yapılaşma Şartı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
									taşınmazlarla benzerdir. *Reklam kabiliyeti 167 ada 205 no.lu parsele göre avantajlıdır. *Yapılaşma şartı 167 ada 205 no.lu parsele göre oldukça dezavantajlıdır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 205 no.lu parsele göre oldukça küçüktür. *Düz bir topografya üzerinde geometrik olarak dörtgen şeklindedir. *D260 Kayseri-Sivas Yolu'na yaklaşık olarak 1,10 km mesafededir. *Yüksek bir pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Sahibinden 531 947 30 84	Şarkışla/Gültekin Mahallesi'nde Konumlu	Satılık	Konut Alanı	E: 0,30 2 Kat	423	385.000	910	*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 205 no.lu parselle uzak konumdur. *437 ada 4 no.lu parseldir. *Şht. Rıfat Çelik Cadde'si üzerinde konumlu olup taşınmazlara göre avantajlıdır. *Reklam kabiliyeti 167 ada 205 no.lu parsele göre avantajlıdır. *Yapılaşma şartı 167 ada 205 no.lu parsele göre oldukça dezavantajlıdır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 205 no.lu parsele göre oldukça küçüktür. *Düz bir topografya üzerinde geometrik olarak dörtgen şeklindedir. *D260 Kayseri-Sivas Yolu'na yaklaşık olarak 1,60 km mesafededir. *Küçük bir pazarlık payı bulunmaktadır.
7	Vakıfbank 216 724 29 69	Şarkışla/Pınarönü Mahallesi'nde Konumlu	Satılık	Ticaret Alanı	4 Kat Bitişik Nizam	336	570.000	1.696	*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 205 no.lu parselle uzak konumdur. *267 ada 7 no.lu parseldir. *Sokak arasında konumlu olup Kayseri-Sivas Yolu'na yaklaşık 420 m mesafededir. *Yapılaşma şartı 167 ada 205 no.lu parsele göre

No	İletişim	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yapılaşma Şartı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
									dezavantajlıdır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 167 ada 205 no.lu parselde göre oldukça küçüktür. *Geometrik olarak dörtgen şekle sahip olup taşınmazlara benzerdir. *Herhangi bir teklif gelmemiş olduğu bilgisi edinilmiştir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
8	Gemerek Emlak 546 694 19 30	Yeniçubuk/Karacalar Mahallesi'nde Konumlu	Satılmış/ Yakın zaman önce	Tarla	-	14.234	640.000	45	*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parselde uzak konumdadır. *539 ada 23 no.lu parseldir. *Kayseri Sivas Yolu'na cephelidir. *Reklam kabiliyeti 166 ada 1 no.lu parselde benzerdir. *Geometrik olarak dikdörtgen şekle sahiptir. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parselde göre çok küçüktür.
9	Sahibinden	Şarkışla/Kayapınar Köyü'nde Konumlu	Satılık	Tarla	-	17.745	995.000	56	*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parselde yakın konumdadır. *125 ada 103 no.lu parseldir. *Reklam kabiliyeti 166 ada 1 no.lu parselde göre dezavantajlıdır. *Yapılaşma şartı 166 ada 1 no.lu parselde benzerdir. *Düz bir topografya üzerinde geometrik olarak çokgen şeklindedir. *Kayseri Sivas Yolu'na yaklaşık olarak 320 m mesafededir. *Kadastral yola cephelidir. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parselde göre çok küçüktür. *Yüksek bir pazarlık payı bulunmaktadır.
10	Sahibinden 544 769 13 01	Şarkışla/Çikşayan Köyü'nde Konumlu	Satılık	Tarla	-	19.950	550.000	28	*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parselde oldukça uzak konumdadır. *115 ada 21 no.lu parseldir. *Reklam kabiliyeti 166 ada 1 no.lu parselde göre

No	İletişim	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yapılaşma Şartı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
									oldukça dezavantajlıdır. *Yapılaşma şartı 166 ada 1 no.lu parselle benzerdir. *Eğimli bir topografya üzerinde geometrik olarak dörtgen şeklindedir. *D260 Kayseri-Sivas Yolu'na yaklaşık olarak 6 km mesafededir. *Herhangi bir kadastral yola cepheli değildir. *Söz konusu parsel üzerindeki binalar dikkate alınmadan satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 166 ada 1 no.lu parsel göre çok küçüktür. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazlarının konumlu olduğu Şarkışla ilçesinde çok sık arsa satışı yapılamadığı, nüfus yoğunluğunun az olması nedeniyle yatırımların çok kısıtlı olduğu, yapılan yatırımların bölge halkının tarım ile geçinmesi nedeniyle tarımsal uygulamalara yönelik olduğu bilgisi alınmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, konumu ve reklam kabiliyeti gibi durumları dikkate alınarak benzer nitelikte arsaların birim satış değerinin 900-1.000 TL/m², tarlaların 43-47 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ARSA								
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller						
		1	2	3	4	5	6	7
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	583	749	1.000	1.054	1.067	910	1.696
	Pazarlık Payı	0%	0%	-15%	-20%	-20%	-10%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	30%	10%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Yapılaşma Hakkı	50%	50%	50%	50%	50%	50%	15%
	Yüz Ölçümü	-18%	-24%	-23%	-24%	-27%	-24%	-27%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer		1.001	998	1.037	1.020	1.007	991	1.056

**Karşılaştırma tabloları 167 ada 205 no.lu parseli göre yapılmıştır.*

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU TARLA				
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		8	9	10
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	45	56	28
	Pazarlık Payı	0%	-25%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	15%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	20%	60%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-13%	-15%	-16%
	Fiziksel Özellikleri	-5%	0%	25%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer		45	44	44

**Karşılaştırma tabloları 166 ada 1 no.lu parseli göre yapılmıştır.*

✓ **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.

ARSA DEĞERİ				
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Hisse	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
167 ada 205 no.lu parsel	9.917,58	1	1.000	9.917.580
167 ada 211 no.lu parsel	12.667,91	529703/633410	900	9.534.436*
711 ada 1 no.lu parsel	13.676,68	1	900	12.309.012
166 ada 1 no.lu parsel	32.346,71	1	45	1.455.602
TOPLAM DEĞERİ				33.216.630
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				33.215.000

***Konu taşınmaza ait yapı ruhsatlarına göre, konu yapıların inşaatı Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir. Ayrıca, ilgili belediyeden alınan vergi beyannamelerinde, konu yapılara ait vergilerin Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi tarafından ödendiği öğrenilmiş ve malik olarak Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi belirtilmiştir. Müşteriden, konu yapıların Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi tarafından inşa edildiği ve firmanın muhasebe kayıtlarında görüldüğü bilgisi edinilmiş olup Şarkışla Belediyesi mülkiyetinin, yalnızca arsalar üzerinde olduğu sonucuna varılmıştır.**

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	Sivas	Depo	2022	-	3.000-3.500 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Sivas	Lojman-Ofis	2022	-	3.500-4.000 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)	Hisse	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
167 ada 205 no.lu parsel	9.917,58	1	1.000	9.917.580
167 ada 211 no.lu parsel	12.667,91	529703/633410	900	9.534.436
711 ada 1 no.lu parsel	13.676,68	1	900	12.309.012
166 ada 1 no.lu parsel	32.346,71	1	45	1.455.602
TOPLAM DEĞERİ				33.216.630
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				33.215.000

BİNA DEĞERİ YASAL DURUM					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
167 ada 211 no.lu parsel	İdari Bina	262	3.750	7%	913.028
	Malzeme Deposu	194	2.500	7%	451.748
	Çiftçi Evi	117	3.700	7%	402.184
	Bekçi Binası	22	2.500	7%	51.150
	Pompa Binası	30	2.500	7%	69.750
	Kontrol Binası	70	2.500	7%	162.750
	Makina Kulesi	438	10.000	7%	4.071.168
	Kamyon Kaldırma	398	2.800	7%	1.036.027
	Silolar	3.017	1.800	7%	5.050.023
711 ada 1 no.lu parsel	İdari Bina-Lojman	1.435	3.500	7%	4.670.925
	Tarım Market	804	3.000	7%	2.243.160
	Depo	1015	2.800	7%	2.643.060
TOPLAM DEĞERİ					21.764.972

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
Beton Zemin	7.900	350	2.765.000
Parke Taşı	25.870	200	5.174.000
Tel Çit	1829	200	365.800
TOPLAM DEĞERİ			8.304.800

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN YASAL DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	33.216.630 TL
Bina Değeri	21.764.972 TL
Harici Müteferrik İşler	8.304.800 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	63.286.402 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	63.285.000 TL

Mevcut durum değeri*

ARSA DEĞERİ				
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Hisse	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
167 ada 205 no.lu parsel	9.917,58	1	1.000	9.917.580
167 ada 211 no.lu parsel	12.667,91	529703/633410	900	9.534.436
711 ada 1 no.lu parsel	13.676,68	1	900	12.309.012
166 ada 1 no.lu parsel	32.346,71	1	45	1.455.602
TOPLAM DEĞERİ				33.216.630
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				33.215.000

BİNA DEĞERİ MEVCUT DURUM					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
166 ada 1 no.lu parsel	Kantar Binası	120	2500	40%	180.000
	Kantar Binası	50	2500	40%	75.000
167 ada 205 no.lu parsel	Kantar Binası	107	1500	7%	149.265
	Çiftçi Dinlenme Binası	40	1500	7%	55.800
167 ada 211 no.lu parsel	İdari Bina	262	3.750	7%	913.028
	Malzeme Deposu	194	2.500	7%	451.748
	Çiftçi Evi	117	3.700	7%	402.184
	Bekçi Binası	22	2.500	7%	51.150
	Pompa Binası	30	2.500	7%	69.750
	Kontrol Binası	70	2.500	7%	162.750
	Makina Kulesi	438	10.000	7%	4.071.168
	Kamyon Kaldırma	398	2.800	7%	1.036.027
	Silolar	3.017	1.800	7%	5.050.023
	İdari Bina-Lojman	1.435	3.500	7%	4.670.925
711 ada 1 no.lu parsel	Tarım Market	804	3.000	7%	2.243.160
	Depo	1.015	2.800	7%	2.643.060
TOPLAM DEĞERİ					22.225.037

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
Beton Zemin	7.900	350	2.765.000
Parke Taşı	25.870	200	5.174.000
Tel Çit	1829	200	365.800
TOPLAM DEĞERİ			8.304.800

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	33.216.630 TL
Bina Değeri	22.225.037 TL
Harici Müteferrik İşler	8.304.800 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	63.746.467 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	63.745.000 TL

***Mevcut durum değeri bilgi amaçlı verilmiştir.**

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 711 ada 1 no.lu parsel “Resmi Kurum Alanı ve Konut+Ticaret Alanı”, 167 ada 205 no.lu parsel “Toplu İş Yeri” 167 ada 211 no.lu parsel “Depolama Alanı” ve 166 ada 1 no.lu parsel ise “Plansız Alan” amaçlı kullanımıdır.

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın hissedarlarına düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

TAŞINMAZIN HİSSE DEĞERİ				
Ada / Parsel	Hisseler	Taşınmazın Toplam Yaklaşık Değeri (TL)	Hisse	Hisse Değeri (TL)
167 ada 205 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	9.918.000	1	9.918.000
167 ada 211 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	11.401.000	529703/633410	9.534.436
711 ada 1 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	12.309.000	1	12.309.000
166 ada 1 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	1.456.000	1	1.456.000
TOPLAM DEĞER				33.217.436
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				33.215.000

7.6 KDV Konusu

Tarlalar İçin;

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmî Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Tarla” vasıflı taşınmazlar için %18 olarak hesaplanmıştır.

Yapılı Taşınmazlar İçin;

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %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 Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		1.000 TL ve üzeri
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1.000 TL’ye kadar ise
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		1.000-2.000 TL ise
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		2.000 TL üzeri

* 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 yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 711 ada 1 no.lu parsel ile ve 167 ada 211 no.lu parsellerin üzerinde bulunan yapılara ait yasal belgeler bulunmakta olup tüm yasal gereklilikleri tamamlamaları için cins değişikliği işleminin yapılması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 167 ada 205 ve 211 no.lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin 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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 167 ada 205 ve 211 no.lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazdan olan 711 ada 1 no.lu parsel ile 167 ada 205 ve 211 no.lu parseller "Arsa" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazdan olan 166 ada 1 no.lu parsel ise "Tarla" niteliğinde olup 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 ve maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar - Maliyet Yaklaşımı	63.285.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup

somut verilere ulaşılmıştır. Çalışma kapsamında, üzerinde yapı bulunmayan parseller için Pazar Yaklaşımı uygulanmıştır.

Maliyet yaklaşımında gayrimenkulün bina maliyet değeri 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.

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

KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	27.05.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	63.285.000.-TL	Altmışüçmilyonikiyüzseksenbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	74.676.300.-TL	Yetmişdörtmilyonaltıyüzyetmişaltıbinüçyüz.-TL	

Değerlemeye Yardım Eden
Nur Sena ŞİMŞEK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Enerji Verimlilik Sertifikaları
7	Vaziyet Planları
8	Belgeler
9	Fotoğraflar
10	Özgeçmişler
11	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

İli	SİVAS	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	ŞARKIŞLA					
Mahallesi	PINARÖNÜ					
Köyü						
Sokağı						
Mevkil	GÖZBAŞI VE ÖCÜRBURUN					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
105.940,60		6	167	203	ha	m ²
		10.594,06 m ²				
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planındadır				
		Zemin Sistem No : 89537426				
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞARKIŞLA BELEDİYESİ adına kayıtlı iken T.C.KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına Trampa işleminden.				
	Sahibi	T.C.KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	3397	31	2990		04/09/2015	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : Bu belgeyi gayri ayni haklar ile geçiş için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. Tapu Kütüğü Hükümeti tarafından adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.						

711 ada 1 no.lu parsel

İl		SİVAS		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		ŞARKIŞLA					
Mahallesi		KAYALİYOKUŞ					
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
752.499,55		315548	711	1	ha	m ²	dm ²
Niteliği		Arsa					
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 81953849					
Edinme Sebebi		Tahamm ŞARKIŞLA BELEDİYESİ adına kayıtlı İcra T.C. KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına Trampa işleminden.					
Sahibi		T.C. KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tan					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	2613	33	5220		16/09/2014	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-1-2022-11:45



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBl var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	166/1
Tasınmaz Kimlik No:	838/4114	Al Yüzölçümü(m2):	32346.71
İl/İlçe:	SİVAS/ŞARKIŞI A	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şarkışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜRCAYIR/YENİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YENİCE BAYIRI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/413	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Fl Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
260615917	(SN:7760233) KAYSFRI ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	32346.71	32346.71	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin İscili 12-02-2014 341	-

1 / 2

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:45

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

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	/11/1
Taşınmaz Kimlik No:	116321318	AT Yüzölçümü(m2):	13676.68
İl/İlçe:	SİVAS/ŞARKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şarkışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYALI YOKUŞ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	53/5220	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(İ Hisse) Sistem No	Malik	İ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
602426229	(SN:7293547) T.C.KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13676.68	13676.68	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri	-

1 / 2

						24-08-2021 7974	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GFGAofoxF1u kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:45

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	167/205
Tasınmaz Kimlik No:	116313786	AT Yüzölçümü(m2):	9917.58
İl/İlçe:	SİVAS/ŞARKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şarkışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PINARÖNÜ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Gözbaşı Ve Öğrururun	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/2992	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
602279370	(SN:7293547) T.C.KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9917.58	9917.58	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri	-

1 / 2

						24-08-2021 7974	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TEDAŞ LEHİNE 2942 SAYILI YASANIN 7. MAD. UYARINCA KAMULAŞTIRMA ŞERHİ. 12/10/1995-YEV:1007	T.C.KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Şarkışla - 12-10-1995 00:00 - 1007	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KnUT0GV8Bij kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:45

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	167/211
Taşınmaz Kimlik No:	116313789	AT Yüzölçümü(m2):	12667.91
İl/İlçe:	SİVAS/ŞARKIŞLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şarkışla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PINARÖNÜ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Gözbaşı Ve Öğrururun	Blok/Kat/Giriş/DBNo:	
Cilt/Sayfa No:	32/3067	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
602279402	(SN:7293547) T.C.KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	529703/63 3410	10593.82	12667.91	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri	-

1 / 3

602279406	(SN:2860896) ŞARKIŞLA BELEDİYESİ V	-	103707/63 3410	2074.09	12667.91	24-08-2021 7974 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 24-08-2021 7974	-
-----------	------------------------------------	---	----------------	---------	----------	---	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TEDAŞ LEHİNE 2942 SAYILI YASANIN 7. MAD. UYARINCA KAMULAŞTIRMA ŞERHİ. 12/10/1995-YEV:1007	T.C.KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Şarkışla - 12-10-1995 00:00 - 1007	
Beyan	TEDAŞ LEHİNE 2942 SAYILI YASANIN 7. MAD. UYARINCA KAMULAŞTIRMA ŞERHİ. 12/10/1995-YEV:1007	ŞARKIŞLA BELEDİYESİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Şarkışla - 12-10-1995 00:00 - 1007	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Hayır	20000000.00 TL	%32 iskü	1/0	F.B.K.	Şarkışla - 17-06-2016 15:06 - 2430

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Şarkışla - PINARÖNÜ Mah. - (Aktif) - 167 Ada - 211 Parsel	529703/63.3410	(SN:7293547) T.C.KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Şarkışla - 17-06-2016 15:06 - 2430	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) t90IBkPXiWU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLEİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:44

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	106/3
Tasınmaz Kimlik No:	109059996	AT Yüzölçümü(m2):	10409.46
İl/İlçe:	SİVAS/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sivas	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKKUZULU Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Güzyurdu	Blot/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/525	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarih

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
505773079	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10409.46	10409.46	3402 S.Y.nm 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesclii 07-09-2020 26988	-

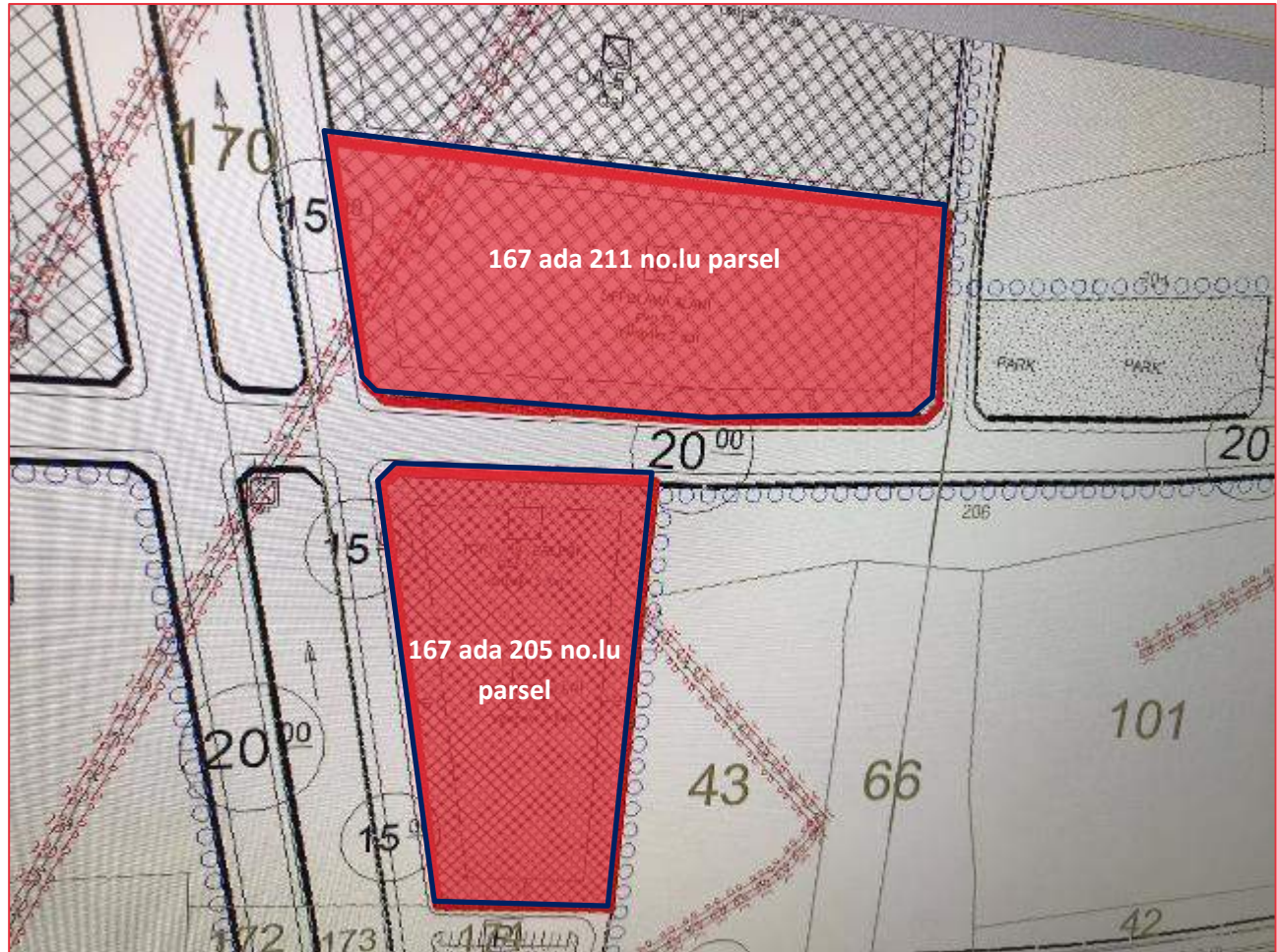
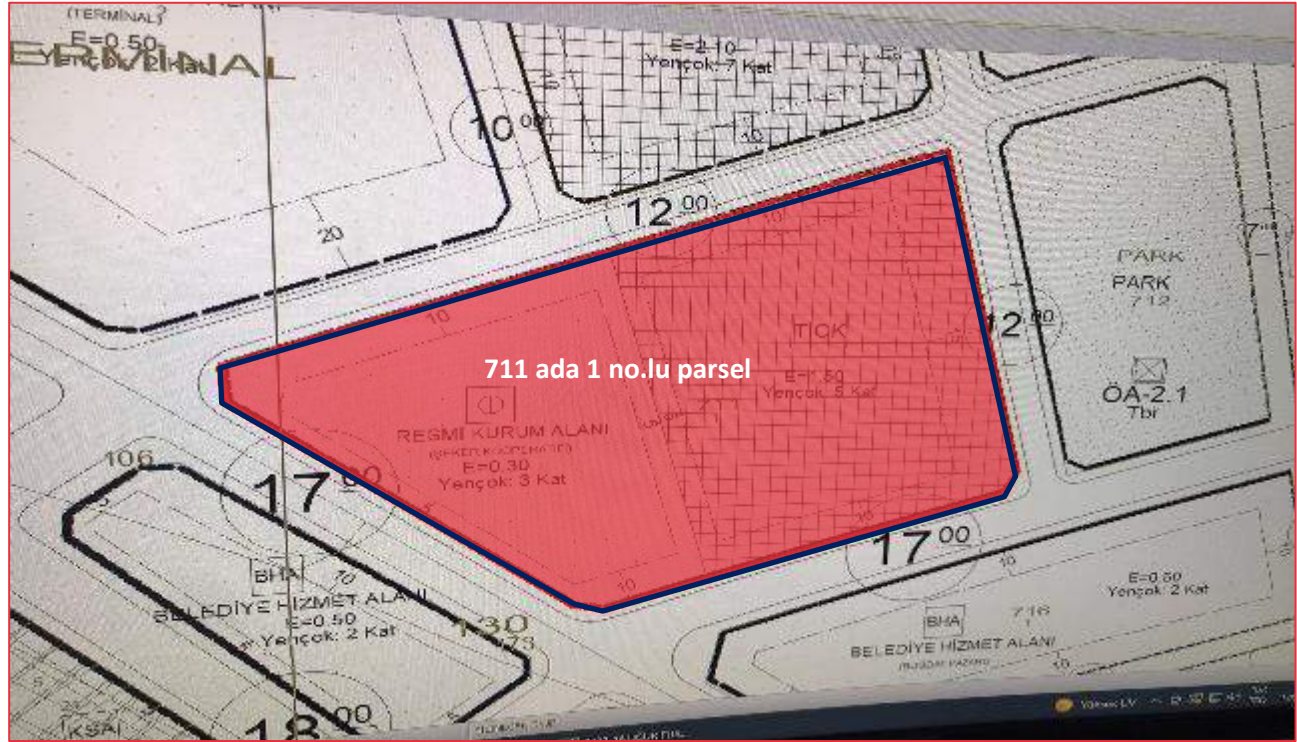
1 / 2

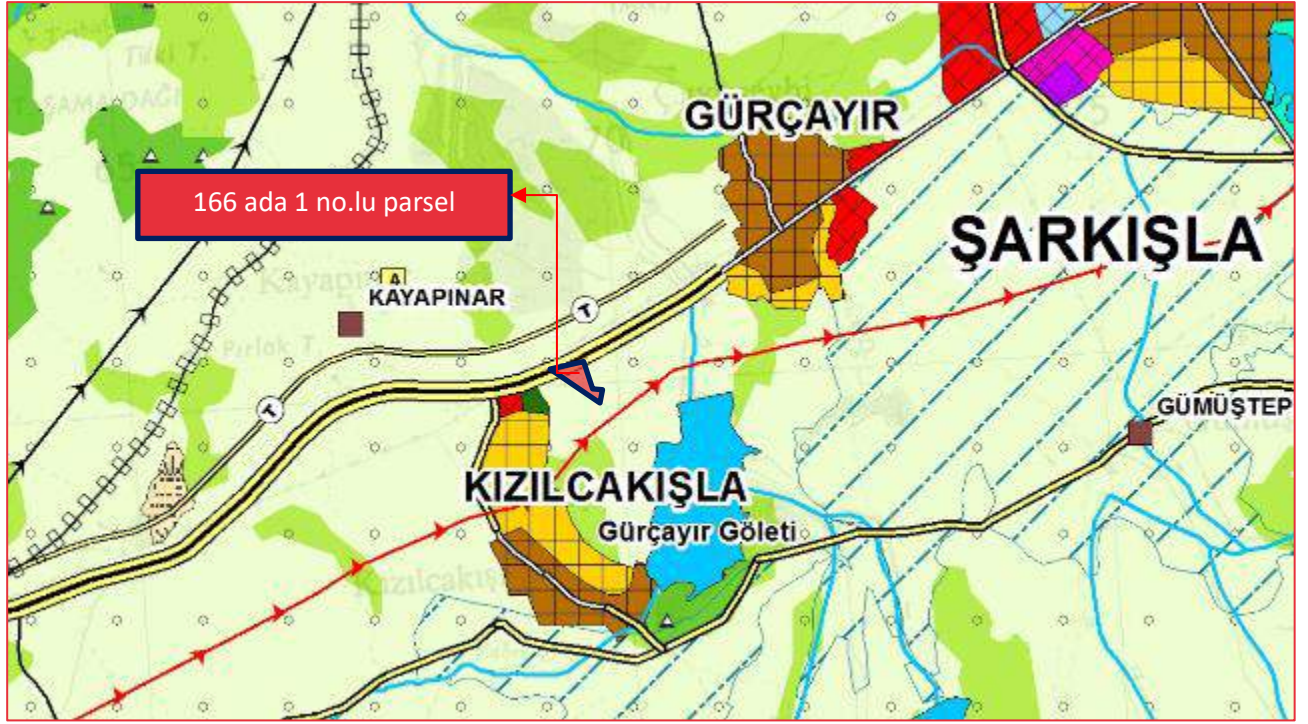
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) OAm5NWyMid4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



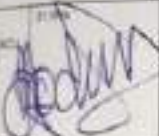
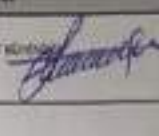


[illegible]

60

61

62

YAPI RUHSATI			
1. Genel Bilgiler Ad: ÖZGÜL Soyadı: ÖZGÜL T.C. Kimlik No: 11111111111 Doğum Yılı: 1980 Doğum Yeri: ANKARA Mesleği: MÜHÜR İmza: 		2. Ruhsatın İçeriği 1. Yayımlı: ☒ 2. Yayımlı: ☐ 3. Yayımlı: ☐ 4. Yayımlı: ☐ 5. Yayımlı: ☐ 6. Yayımlı: ☐ 7. Yayımlı: ☐ 8. Yayımlı: ☐ 9. Yayımlı: ☐ 10. Yayımlı: ☐ 11. Yayımlı: ☐ 12. Yayımlı: ☐ 13. Yayımlı: ☐ 14. Yayımlı: ☐ 15. Yayımlı: ☐ 16. Yayımlı: ☐ 17. Yayımlı: ☐ 18. Yayımlı: ☐ 19. Yayımlı: ☐ 20. Yayımlı: ☐ 21. Yayımlı: ☐ 22. Yayımlı: ☐ 23. Yayımlı: ☐ 24. Yayımlı: ☐ 25. Yayımlı: ☐ 26. Yayımlı: ☐ 27. Yayımlı: ☐ 28. Yayımlı: ☐ 29. Yayımlı: ☐ 30. Yayımlı: ☐ 31. Yayımlı: ☐ 32. Yayımlı: ☐ 33. Yayımlı: ☐ 34. Yayımlı: ☐ 35. Yayımlı: ☐ 36. Yayımlı: ☐ 37. Yayımlı: ☐ 38. Yayımlı: ☐ 39. Yayımlı: ☐ 40. Yayımlı: ☐ 41. Yayımlı: ☐ 42. Yayımlı: ☐ 43. Yayımlı: ☐ 44. Yayımlı: ☐ 45. Yayımlı: ☐ 46. Yayımlı: ☐ 47. Yayımlı: ☐ 48. Yayımlı: ☐ 49. Yayımlı: ☐ 50. Yayımlı: ☐ 51. Yayımlı: ☐ 52. Yayımlı: ☐ 53. Yayımlı: ☐ 54. Yayımlı: ☐ 55. Yayımlı: ☐ 56. Yayımlı: ☐ 57. Yayımlı: ☐ 58. Yayımlı: ☐ 59. Yayımlı: ☐ 60. Yayımlı: ☐ 61. Yayımlı: ☐ 62. Yayımlı: ☐ 63. Yayımlı: ☐ 64. Yayımlı: ☐ 65. Yayımlı: ☐ 66. Yayımlı: ☐ 67. Yayımlı: ☐ 68. Yayımlı: ☐ 69. Yayımlı: ☐ 70. Yayımlı: ☐ 71. Yayımlı: ☐ 72. Yayımlı: ☐ 73. Yayımlı: ☐ 74. Yayımlı: ☐ 75. Yayımlı: ☐ 76. Yayımlı: ☐ 77. Yayımlı: ☐ 78. Yayımlı: ☐ 79. Yayımlı: ☐ 80. Yayımlı: ☐ 81. Yayımlı: ☐ 82. Yayımlı: ☐ 83. Yayımlı: ☐ 84. Yayımlı: ☐ 85. Yayımlı: ☐ 86. Yayımlı: ☐ 87. Yayımlı: ☐ 88. Yayımlı: ☐ 89. Yayımlı: ☐ 90. Yayımlı: ☐ 91. Yayımlı: ☐ 92. Yayımlı: ☐ 93. Yayımlı: ☐ 94. Yayımlı: ☐ 95. Yayımlı: ☐ 96. Yayımlı: ☐ 97. Yayımlı: ☐ 98. Yayımlı: ☐ 99. Yayımlı: ☐ 100. Yayımlı: ☐	
3. Yapı Mütahhidi Adı: ÖZGÜL Soyadı: ÖZGÜL T.C. Kimlik No: 11111111111 Doğum Yılı: 1980 Doğum Yeri: ANKARA Mesleği: MÜHÜR İmza: 		4. Şantiye Şefi Adı: ÖZGÜL Soyadı: ÖZGÜL T.C. Kimlik No: 11111111111 Doğum Yılı: 1980 Doğum Yeri: ANKARA Mesleği: MÜHÜR İmza: 	
5. Yapı ile İlgili Özellikler 51. Betonarme yapı: ☒ 52. Betonarme yapı: ☐ 53. Betonarme yapı: ☐ 54. Betonarme yapı: ☐ 55. Betonarme yapı: ☐ 56. Betonarme yapı: ☐ 57. Betonarme yapı: ☐ 58. Betonarme yapı: ☐ 59. Betonarme yapı: ☐ 60. Betonarme yapı: ☐ 61. Betonarme yapı: ☐ 62. Betonarme yapı: ☐ 63. Betonarme yapı: ☐ 64. Betonarme yapı: ☐ 65. Betonarme yapı: ☐ 66. Betonarme yapı: ☐ 67. Betonarme yapı: ☐ 68. Betonarme yapı: ☐ 69. Betonarme yapı: ☐ 70. Betonarme yapı: ☐ 71. Betonarme yapı: ☐ 72. Betonarme yapı: ☐ 73. Betonarme yapı: ☐ 74. Betonarme yapı: ☐ 75. Betonarme yapı: ☐ 76. Betonarme yapı: ☐ 77. Betonarme yapı: ☐ 78. Betonarme yapı: ☐ 79. Betonarme yapı: ☐ 80. Betonarme yapı: ☐ 81. Betonarme yapı: ☐ 82. Betonarme yapı: ☐ 83. Betonarme yapı: ☐ 84. Betonarme yapı: ☐ 85. Betonarme yapı: ☐ 86. Betonarme yapı: ☐ 87. Betonarme yapı: ☐ 88. Betonarme yapı: ☐ 89. Betonarme yapı: ☐ 90. Betonarme yapı: ☐ 91. Betonarme yapı: ☐ 92. Betonarme yapı: ☐ 93. Betonarme yapı: ☐ 94. Betonarme yapı: ☐ 95. Betonarme yapı: ☐ 96. Betonarme yapı: ☐ 97. Betonarme yapı: ☐ 98. Betonarme yapı: ☐ 99. Betonarme yapı: ☐ 100. Betonarme yapı: ☐		6. Diğer Özellikler 61. Betonarme yapı: ☒ 62. Betonarme yapı: ☐ 63. Betonarme yapı: ☐ 64. Betonarme yapı: ☐ 65. Betonarme yapı: ☐ 66. Betonarme yapı: ☐ 67. Betonarme yapı: ☐ 68. Betonarme yapı: ☐ 69. Betonarme yapı: ☐ 70. Betonarme yapı: ☐ 71. Betonarme yapı: ☐ 72. Betonarme yapı: ☐ 73. Betonarme yapı: ☐ 74. Betonarme yapı: ☐ 75. Betonarme yapı: ☐ 76. Betonarme yapı: ☐ 77. Betonarme yapı: ☐ 78. Betonarme yapı: ☐ 79. Betonarme yapı: ☐ 80. Betonarme yapı: ☐ 81. Betonarme yapı: ☐ 82. Betonarme yapı: ☐ 83. Betonarme yapı: ☐ 84. Betonarme yapı: ☐ 85. Betonarme yapı: ☐ 86. Betonarme yapı: ☐ 87. Betonarme yapı: ☐ 88. Betonarme yapı: ☐ 89. Betonarme yapı: ☐ 90. Betonarme yapı: ☐ 91. Betonarme yapı: ☐ 92. Betonarme yapı: ☐ 93. Betonarme yapı: ☐ 94. Betonarme yapı: ☐ 95. Betonarme yapı: ☐ 96. Betonarme yapı: ☐ 97. Betonarme yapı: ☐ 98. Betonarme yapı: ☐ 99. Betonarme yapı: ☐ 100. Betonarme yapı: ☐	

64

[illegible]

66

[illegible]

70

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. Başvuru bilgileri		2. Başvuru tarihi	
3. Başvuru türü		4. Başvuru türü	
5. Başvuru türü		6. Başvuru türü	
7. Başvuru türü		8. Başvuru türü	
9. Başvuru türü		10. Başvuru türü	
11. Başvuru türü		12. Başvuru türü	
13. Başvuru türü		14. Başvuru türü	
15. Başvuru türü		16. Başvuru türü	
17. Başvuru türü		18. Başvuru türü	
19. Başvuru türü		20. Başvuru türü	
21. Başvuru türü		22. Başvuru türü	
23. Başvuru türü		24. Başvuru türü	
25. Başvuru türü		26. Başvuru türü	
27. Başvuru türü		28. Başvuru türü	
29. Başvuru türü		30. Başvuru türü	
31. Başvuru türü		32. Başvuru türü	
33. Başvuru türü		34. Başvuru türü	
35. Başvuru türü		36. Başvuru türü	
37. Başvuru türü		38. Başvuru türü	
39. Başvuru türü		40. Başvuru türü	
41. Başvuru türü		42. Başvuru türü	
43. Başvuru türü		44. Başvuru türü	
45. Başvuru türü		46. Başvuru türü	
47. Başvuru türü		48. Başvuru türü	
49. Başvuru türü		50. Başvuru türü	
51. Başvuru türü		52. Başvuru türü	
53. Başvuru türü		54. Başvuru türü	
55. Başvuru türü		56. Başvuru türü	
57. Başvuru türü		58. Başvuru türü	
59. Başvuru türü		60. Başvuru türü	
61. Başvuru türü		62. Başvuru türü	
63. Başvuru türü		64. Başvuru türü	
65. Başvuru türü		66. Başvuru türü	
67. Başvuru türü		68. Başvuru türü	
69. Başvuru türü		70. Başvuru türü	
71. Başvuru türü		72. Başvuru türü	
73. Başvuru türü		74. Başvuru türü	
75. Başvuru türü		76. Başvuru türü	
77. Başvuru türü		78. Başvuru türü	
79. Başvuru türü		80. Başvuru türü	
81. Başvuru türü		82. Başvuru türü	
83. Başvuru türü		84. Başvuru türü	
85. Başvuru türü		86. Başvuru türü	
87. Başvuru türü		88. Başvuru türü	
89. Başvuru türü		90. Başvuru türü	
91. Başvuru türü		92. Başvuru türü	
93. Başvuru türü		94. Başvuru türü	
95. Başvuru türü		96. Başvuru türü	
97. Başvuru türü		98. Başvuru türü	
99. Başvuru türü		100. Başvuru türü	

74

Ek 6: Enerji Verimlilik Sertifikaları

167 ada 211 no.lu parsel



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi : E-ARİ BİNA

İşlet Yılı : 1

Kapalı Kullanım Alanı : 130,90

Ada, Parseli : 167/6/203

Adresi : İSTİKLAL MAH. 2. KÖMİ EVLER 20. CADDE NO:35/A SAKIKSLA / SIVAS

Bina Sahibinin

Adı Soyadı : KAYSERİ SEKER ÖRÜ. LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş. SAKIKSLA ŞB. MÜD.

Adresi : İSTİKLAL MAH. 2. KÖMİ EVLER 20. CADDE NO:35/A SAKIKSLA / SIVAS

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekiyorsa)

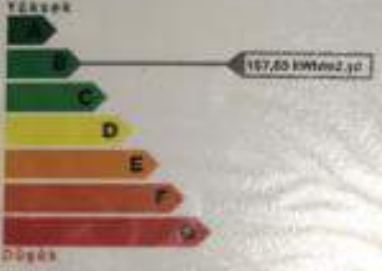
Adı Soyadı : KAYSERİ SEKER ÖRÜ. LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş. SAKIKSLA ŞB. MÜD.

Adresi : İSTİKLAL MAH. 2. KÖMİ EVLER 20. CADDE NO:35/A SAKIKSLA / SIVAS

Binanın Resmi



Enerji Performansı



YERİŞEK

157,60 kWh/m².yıl

DÜŞÜK

Sera Gazı Emisyonu



DÜŞÜK

A

B

C

D

E

F

G

84,48 kg eqd. CO₂/m².yıl

YÜKSEK

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Sistem Tipi	Yıllık Enerji Tüketiminden			Sınıf
		Isıtma (kWh)	Soğutma (kWh)	Diğer (kWh)	
TOPLAM		41.252,49	70.772,35	166,82	A B C D E F G
ISITMA	Isıtma Sistemi	71.216,56	21.265,89	74,47	A B C D E F G
ISITMA SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	5.216,63	5.275,45	17,56	A B C D E F G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemi	15.277,86	36.656,56	59,12	A B C D E F G
HEVYALANCIYMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Fluoresan	3.248,65	7.611,56	11,46	A B C D E F G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 534089A1EE2A

Veriliş Tarihi : 26.12.2018

San. Geçerlilik Tarihi : 26.12.2028

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : TURKAY GÜMÜŞAY

Firması : AKTAPAY Yapı İnş. Müh. Mvh. Enerji San. Tic. Ltd. Şti.

Osul Sicil No : 1 / MMG-42-0023

711 ada 1 no.lu parsel

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın
Tipi : Ofis
İnşaat Yılı : 1
Kapsak Kullanma Alanı : 800,00
Ada, Parseli : 711-1
Adres : SAKIRLA BELEDİYESİ ESENTEPE MAH. NUÇ CAD.NO:36/54C SAKIRLA
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : MUSTAFA OĞDU/54C
Adres : mimarsinan Bahçedevler 7.sok.no:26 Metlikan kayıtlı
Müşterek Tesisatların Sahibi (grevliyet)
Adı Soyadı :
Adres : 1

Binanın Resmi


Enerji Performansı
Yüksek
A
B
C
D
E
F
G
Düşük
169,14 kWh/m2 yıl

Sera Gazı Emisyonu
Düşük
A
B
C
D
E
F
G
Yüksek
99,08 kg eq. CO2/m2 yıl

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı
%48,28


Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimi			Sınıf
		Isınan Alan (kWh/yıl)	Sıhhiyat (kWh/yıl)	Kullanılan Alan (kWh/m2 yıl)	
TOPLAM		135.310,63	219.853,97	169,14	ABCDEF G
SİTMA	Isıtma Sistemi	58.469,27	58.469,27	73,09	ABCDEF G
ISINAT SİCAR SU	Sıcak Su Sistemi	14.677,14	14.677,14	18,35	ABCDEF G
SOĞUTMA	Sogutma Sistemi	58.116,07	137.153,93	72,65	ABCDEF G
RAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA		4.048,15	9.553,63	5,06	ABCDEF G

Açıklamalar

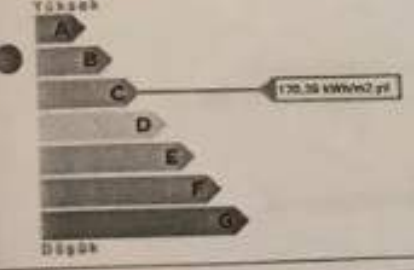
Belgenin
Numarası : 53463737A4893
Veriliş Tarihi : 23.09.2016
Son Geçerlilik Tarihi : 24.09.2026

Belgeyi Düzenleyenin
Adı Soyadı : FATMA EROGLU
Fırması : FATMA Güney Eroğlu Mühendislik
Oda Sicil No : ATLASLT/34-0044



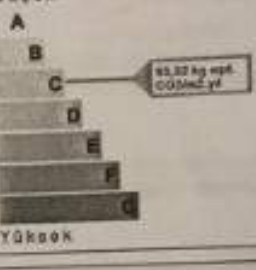
ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın
Tipi : Ofis
İnşaat Yılı :
Kapsak Kullanma Alanı : 800,00
Ada, Parseli : 211-1
Adresi : SAKOŞLA BELEDİYESİ ESENTEPE MAH. KILIÇ CAD.NO:38/54A SAKOŞLA
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : MUSTAFA OĞDU/54A
Adresi : mınacılar Bahçeleri 7 sok.no:26 Melikgazi kuyru
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)
Adı Soyadı :
Adresi :
Binanın Resmi


Enerji Performansı


Yüksek
A
B
C
D
E
F
G
Düşük

170,39 kWh/m² yıl

Sera Gazı Emisyonu
Düşük
A
B
C
D
E
F
G
Yüksek


65,82 kg m² CO₂eq/yıl

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı
%47,93


Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Isınma (kWh/yıl)	Soğutma (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m ² yıl)	
TOPLAM		136.313,45	217.985,32	170,39	ABCDEF G
ISINMA	Isınma Sistemi	61.583,47	61.583,47	76,98	ABCDEF G
ISINMA SUDA SU	Sıcak Su Sistemi	14.677,14	14.677,14	18,35	ABCDEF G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemi	56.004,70	132.171,09	70,01	ABCDEF G
YERLEŞİM ALANI		0,00	0,00	0,00	
YERLEŞİM ALANI		4.048,15	9.553,63	5,06	ABCDEF G

Açıklamalar

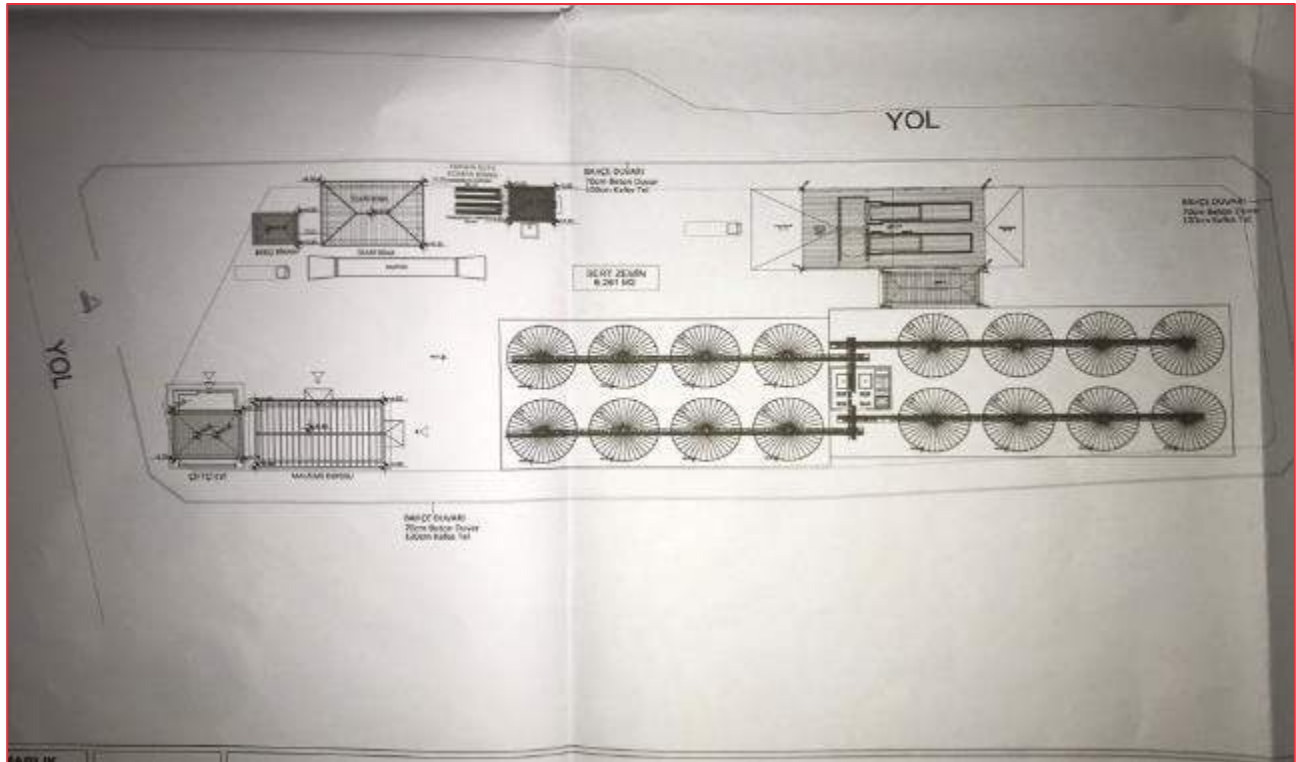
Belgenin
Numarası : 53454E918A467
Verili Tarihi : 23.08.2016
Son Geçerlilik Tarihi : 24.08.2026

Belgeyi Düzenleyenin
Adı Soyadı : FATMA EROĞLU
Firması : FATMA Güney Eroğlu Mühendislik
Öde Sicil No : ATLASLT-34-0044

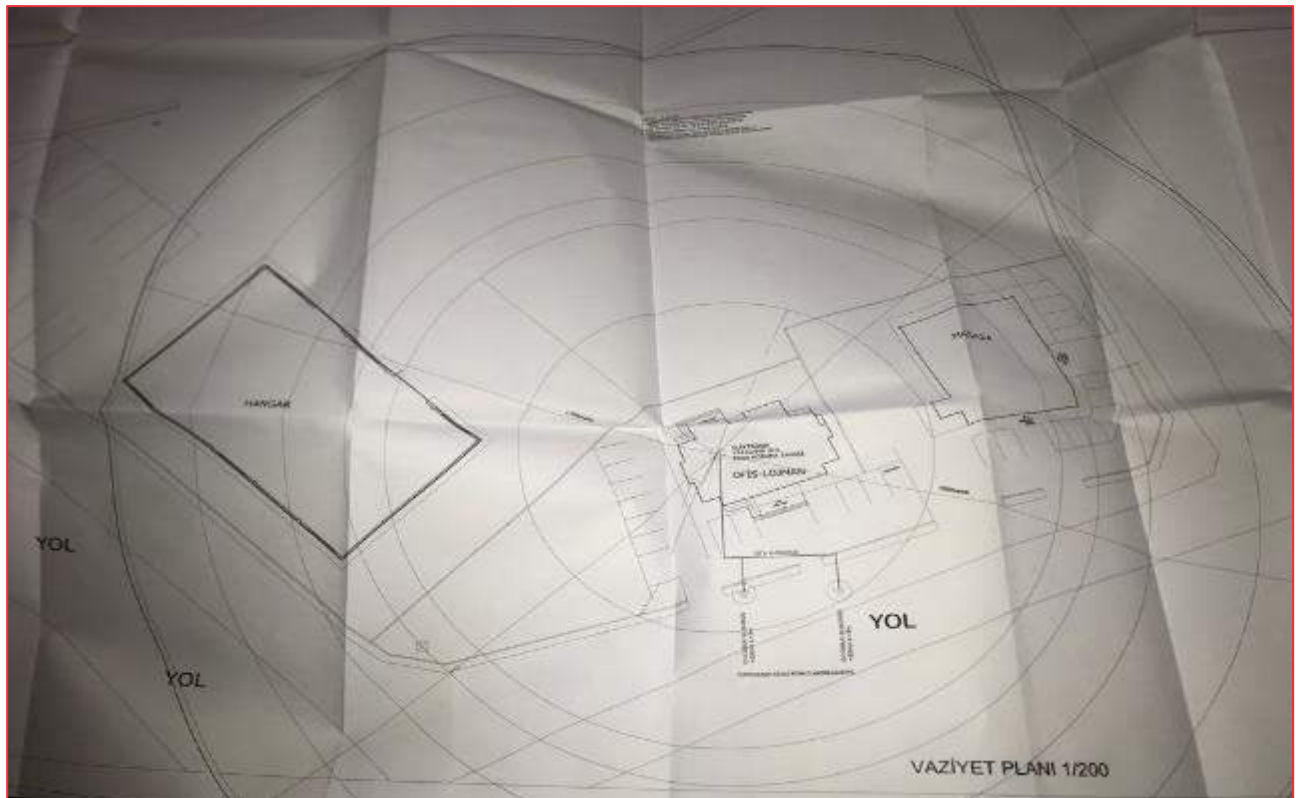


Ek 7: Vaziyet Planları

167 ada 211 no.lu parsel



711 ada 1 no.lu parsel



Ek 8: Belgeler



T.C. ŞARKIŞLA BELEDİYESİ

Sayı :

Konu : Tapu İşlemleri Dışında Kullanım İçin Emlak vergisine esas beyan değeri

07.06.2022

İLGİLİ MAKAMA

Tabloda tapu ve mülkiyet bilgisi bulunan taşınmaz/taşınmazların 2022 yılına ait emlak vergisine esas beyan değeri aşağıdaki gibidir.

Gereğini rica ederim.

NOT: Bu belge veriliş tarihinden itibaren 30 gün süre ile geçerlidir.

Malik	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI.A.Ş -			Sicil No	1018
Tckn/Vkn	54*****15	Baba Adı		Cilt/Sahife	
Mahalle	İSTİKLAL - (PINARÖNÜ)	Pafta		Arsa Payı	3923/12668
CSBM	11-11	Parsel Alan	12668,2	Hisse Alan	3.923,06
Ada/Parsel	167/211	Türü	Bina Tapusuz	İnş. Bitiş	25.10.2018
Hisse	1/1	Değeri	3.109.186,83	No	No:35F, Blk:ŞİLOLAR - Grs:1, BB:1

Malik	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI.A.Ş -			Sicil No	1018
Tckn/Vkn	54*****15	Baba Adı		Cilt/Sahife	
Mahalle	İSTİKLAL - (PINARÖNÜ)	Pafta		Arsa Payı	30/12668
CSBM	11-11	Parsel Alan	12668,2	Hisse Alan	30,00
Ada/Parsel	167/211	Türü	Bina Tapusuz	İnş. Bitiş	25.10.2018
Hisse	1/1	Değeri	28.045,91	No	No:35E, Blk:POMPA BİNASI - Grs:1, BB:1

Malik	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI.A.Ş -			Sicil No	1018
Tckn/Vkn	54*****15	Baba Adı		Cilt/Sahife	
Mahalle	İSTİKLAL - (PINARÖNÜ)	Pafta		Arsa Payı	22/12668
CSBM	11-11	Parsel Alan	12668,2	Hisse Alan	22,00
Ada/Parsel	167/211	Türü	Bina Tapusuz	İnş. Bitiş	25.10.2018
Hisse	1/1	Değeri	17.094,66	No	No:35D, Blk:BEKÇİ BİNASI - Grs:1, BB:1

Malik	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI.A.Ş -			Sicil No	1018
Tckn/Vkn	54*****15	Baba Adı		Cilt/Sahife	
Mahalle	İSTİKLAL - (PINARÖNÜ)	Pafta		Arsa Payı	110/12668
CSBM	11-11	Parsel Alan	12668,2	Hisse Alan	110,00
Ada/Parsel	167/211	Türü	Bina Tapusuz	İnş. Bitiş	25.10.2018
Hisse	1/1	Değeri	103.618,06	No	No:35C, Blk:ÇİFÇİ EVİ - Grs:1, BB:1

Hatırlatma: Tapu devri sırasında, devir alan mükellefler 3 ay içinde emlak bildiriminde bulunmaları gerekmektedir.

Düzenleyen: Camer KOÇ

e-belediye Form No: 4.2.405

Düzenleme Nedeni: Tapu İşlemleri Dışında Kullanım İçin

1 / 2

Malik	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. -			Sicil No	1018
Tckn/Vkn	54*****15	Baba Adı		Cilt/Sahife	
Mahalle	İSTİKLAL - (PINARÖNÜ)	Pafta		Arsa Payı	194/12668
CSBM	11-11	Parsel Alan	12668,2	Hisse Alan	194,00
Ada/Parsel	167/211	Türü	Bina Tapusuz	İnş. Bitiş	25.10.2018
Hisse	1/1	Değeri	181.630,46	No	No:35B, Blk:MALZEME DEPOSU - Grs:1, BB:1

Malik	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. -			Sicil No	1018
Tckn/Vkn	54*****15	Baba Adı		Cilt/Sahife	
Mahalle	İSTİKLAL - (PINARÖNÜ)	Pafta		Arsa Payı	261/12668
CSBM	11-11	Parsel Alan	12668,2	Hisse Alan	261,00
Ada/Parsel	167/211	Türü	Bina Tapusuz	İnş. Bitiş	25.10.2018
Hisse	1/1	Değeri	203.390,53	No	No:35A, Blk:İDARİ BİNA - Grs:1, BB:1

Malik	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. -			Sicil No	1018
Tckn/Vkn	54*****15	Baba Adı		Cilt/Sahife	
Mahalle	İSTİKLAL - (PINARÖNÜ)	Pafta		Arsa Payı	/
CSBM		Parsel Alan	12668,2	Hisse Alan	2.074,14
Ada/Parsel	167/211	Türü	Arazi	İnş. Bitiş	
Hisse	103707/633410	Değeri	1.638,57	No	

Toplam Kayıt :	7
Toplam Değer :	3.644.605,02

Ad-Soyad- İmza

Hatırlatma: Tapu devri sırasında, devir alan mükellefler 3 ay içinde emlak bildiriminde bulunmaları gerekmektedir.

Düzenleyen: Caner KOÇ

e-belediye Form No: 4.2.405

Düzenleme Nedeni: Tapu İşlemleri Dışında Kullanım İçin

2 / 2

Ek 9: Fotoğraflar

167 ada 205 no.lu parsel



167 ada 211 no.lu parsel







711 ada 1 no.lu parsel





166 ada 1 no.lu parsel



Ek 10: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) Yıldız Teknik Üniversitesi / Yabancı Diller Yüksek Okulu / İngilizce Hazırlık Okulu (2005-2006), Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 11: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015

No : 404244

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

Doğuşcan IĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

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: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

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