



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

5 Adet Arsa

Bünyan-Melikgazi / Kayseri

2022REVC116 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Bünyan ve Melikgazi’de konumlu olan “**5 Adet Arsa**”nın toplam pazar değerine yönelik **2022REVC116** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 9.354,82 m² yüz ölçümüne sahip 5 parseldir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	11.955.000 TL	Onbirmilyondokuzyüzellibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	13.400.400 TL	Onüçmilyondört yüzbindört yüz-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 22.04.022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Simay SEÇGİN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	26
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	30
SWOT Analizi.....	34
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	36
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	51
Ekler	54

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda Bünyan ilçesindeki 951 ada 1 parselle sadece arsa değeri takdir edilmiştir. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Cumhuriyet Mahallesi, Kayseri Caddesi, No:7/2, 951 ada 1 parsel, Bünyan/Kayseri Cumhuriyet Mahallesi, Kayseri Caddesi, No:17, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel Bünyan/Kayseri Sarımsaklı Mahallesi, 1028 parsel, Melikgazi/Kayseri	
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Sarımsaklı Mahallesi, 1028 parsel Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Acıöz mevki, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 951 ada 1 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	1028 parsel: 717,00 m ² 92 ada 22 parsel: 3.988,20 m ² 92 ada 23 parsel: 99,65 m ²	92 ada 24 parsel:1.151,27 m ² 951 ada 1 parsel: 3.398,70 m ²
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel 23.10.2017 onay tarihli 1/25.000 ölçekli “Kayseri Nazım İmar Planı” kapsamında “Tarım Alanı” lejanında kalmakta olup 92 ada 22 parsel 07.01.2019 onay tarihli 1/1.000 ölçekli “Bünyan Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “İmalathane” lejanında 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel ve 951 ada 1 parsel “Ticaret-Konut Alanı” lejanında kalmaktadır. Konu taşınmazların yapılaşma koşulları “3.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu ve Yasal Belgeleri” bölümünde detaylandırılmıştır.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	1028 parsel için “Tarım Alanı”, 92 ada 22 parsel için “Depo” ve 92 ada 23, 92 ada 24 parsel ve 951 ada 1 parseller için “Ticaret-Konut Alanı”	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER (92 Ada 22 Parsel)		
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 1	Yapım yılı: 2005
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1	Yol kotu altı kat sayısı: -

MEVCUT FONKSİYONLAR	92 ada 22 parsel: Depo Binası	
İNŞAAT ALANI	92 ada 22 parsel: 1.237 m ²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARSA BİRİM DEĞERİ	1028 parsel: 65 TL/m ² 92 ada 22 parsel: 450 TL/m ² 92 ada 23 parsel: 1.400 TL/m ²	92 ada 24 parsel: 1.400 TL/m ² 951 ada 1 parsel: 1.550 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı (1028 parsel, 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel, 951 ada 1 parsel) Maliyet Yaklaşımı (92 ada 22 parsel)	
DEĞER TARİHİ	30.04.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	11.955.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	13.400.400.-TL	

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C116 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, ve Melikgazi ilçesi, Sarımsaklı Mahallesi, 1028 parsel, Cumhuriyet Mahallesi, Acıöz mevki, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel ve Cumhuriyet Mahallesi, 951 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Simay SEÇGİN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Bünyan ilçesi, ve Melikgazi ilçesi, Sarımsaklı Mahallesi, 1028 parsel, Cumhuriyet Mahallesi, Acıöz mevki, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel ve Cumhuriyet Mahallesi, 951 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri verilmiş olup 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. Km, Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

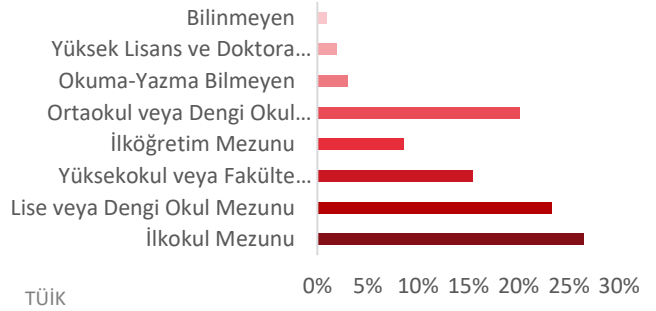
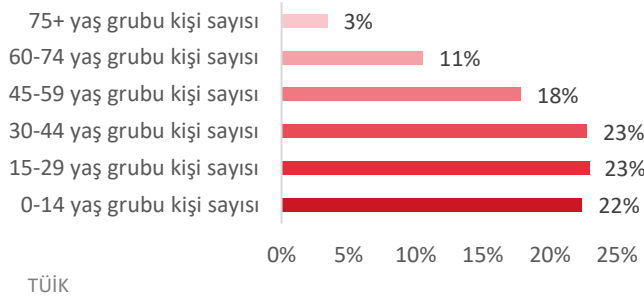
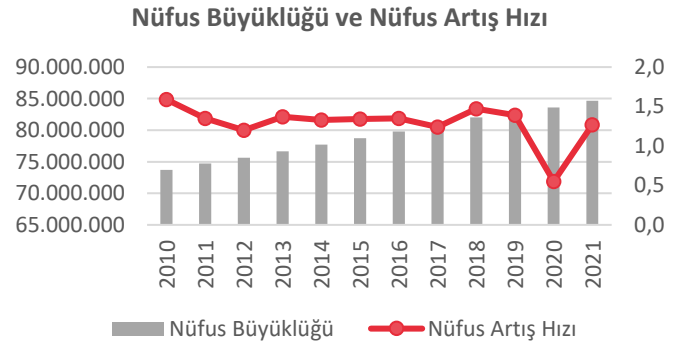
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

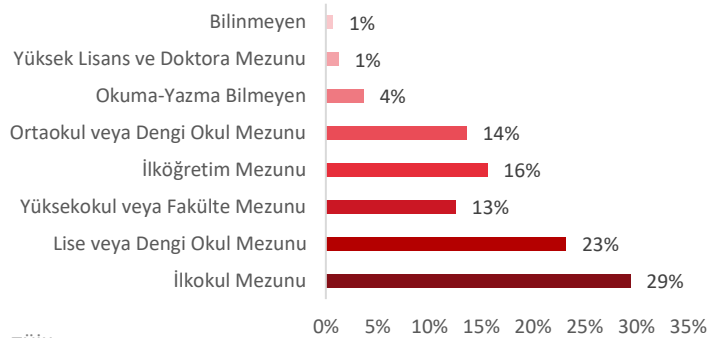
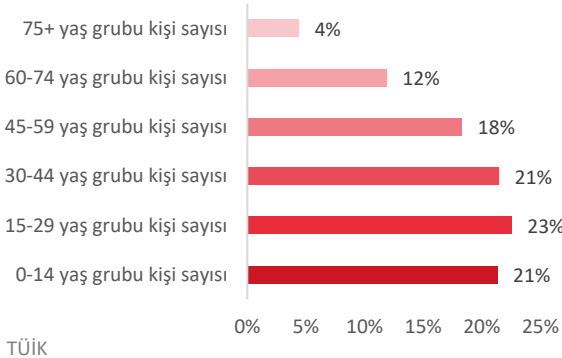
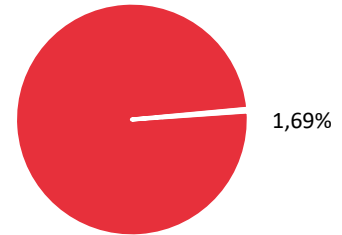
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

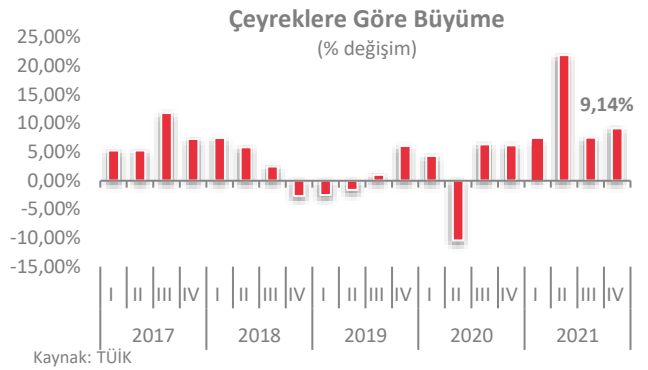
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

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

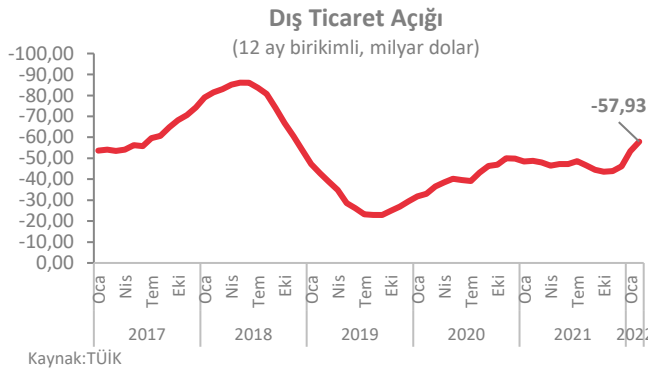


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri		
İlçesi	Bünyan		
Mahallesi	Cumhuriyet		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Acıöz		
Ada No	92		
Parsel No	22	23	24
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	3.988,20 m ²	99,65 m ²	1.151,27 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Kayseri	
İlçesi	Bünyan	Melikgazi
Mahallesi	Cumhuriyet	Sarımsaklı
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	951	-
Parsel No	1	1028
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	3.398,70 m²	717,00 m²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam	

*Müşteri talebi doğrultusunda, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 951 ada 1 parseli yönelik yalnızca arsa değeri takdir edildiğinden dolayı yukarıdaki tabloda ana taşınmaza yönelik bilgiler belirtilmiştir.

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup 951 ada 1 parsel üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

951 Ada 1 Parsel:

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 24.09.2021 (01.10.2021 tarih ve 11122 yevmiye no)
- 73,49 m²'lik kısmının kamuya terkine muvafakat etmiştir. (28.09.2020 tarih ve 6397 yevmiye no)

*Değerleme konusu taşınmazlardan 951 ada 1 parselin takyidat kaydında söz konusu beyan kaydına ilişkin 28.09.2020 tarih ve 6397 yevmiye no ile yola terk işleminin olduğu ve 01.10.2020 tarihinde 92 ada 35 parsel, 92 ada 42 parsel ve 92 ada 43 parselin tevhideyle 951 ada 1 parselin olduğu bilgisi yetkili kişiden öğrenilmiştir. Mevcut durumda herhangi bir kamu terki bulunmamaktadır.

****Kayseri Karayolları 6. Bölge Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 1028 parselin tamamı için (717,00 m²) 2013 yılında kamulaştırma kararı alınmıştır. Fakat, 2013 yılında kamulaştırma süreci günümüzden farklı olarak önce tapuda devrin yapılmasını takiben ödemenin yapılması şeklinde olup taşınmazların devri halen gerçekleştirilmediği gibi ödeme de yapılmamıştır. 2013 yılından bu yana mahkeme sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir. Sonuç olarak devir işlemleri tamamlanmamış olmakla birlikte kamulaştırma bedelinin 11.321 TL olduğu öğrenilmiştir.**

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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




Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	0/1028
Taşınmaz Kimlik No:	7303449	AT Yüzölçümü(m2):	717.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARIMSALI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBN:	
Cilt/Sayfa No:	11/1038	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yasama	Terkin Sebebi-Tarih-Yasama
10286744	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	717.00	717.00	İfraz İşlemi (TSM) 13-10-2005 16611	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nGifzC5yaotlk kodunu Online İşlemler

1 / 2

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	92/22
Taşınmaz Kimlik No:	52640244	AT Yüzölçümü(m2):	3988.20
İl/ilçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Menkul:	ACIÖZ	Block/Kat/Giriş/BBNo:	
Ölçü/Sayfa No:	8/783	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
148867341	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3988.20	3988.20	Satış 11-06-2003 536	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BWEA-2FmQs7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	92/23
Tapınmaz Kimlik No:	52640246	AT Yüzölçümü(m2):	99.65
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÖNYAN	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Bönyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ACIÖZ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/784	Ana Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E/Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrkare	Toplam Metrkatere	Edinme Sabebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sabebi-Tarih-Yevmiye
148867342	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	99.65	99.65	Satış 11-06-2003 536	-

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

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

1 / 2



2 / 2

Bu belge toplam 2 sayfadan oluşmaktadır. Bilgi amaçlıdır.

Tarih: 27-4-2022-10:59



Tapu Kaydı (Aktif Mallikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	92/24
Taşınmaz Kimlik No:	52640248	AT Yüzölçümü(m2):	1151.27
İl/ilçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ACIÖZ	Blok/Kat/Giriş/BENo:	
Cifti/Sayfa No:	8/785	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148867343	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1151.27	1151.27	Satış 11-06-2003 536	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 08YoV1U9hwR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfakı	Ada/Parsel:	951/1
Taşınmaz Kimlik No:	117095309	AT Yüzölçümü(m2):	3398,70
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkit:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1 NORMAL/2
Cilt/Sayfa No:	12/1172	Arsa Payı/Payda:	123/4666
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Tekin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	Yönetim Planı : 24/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bünyan - 01-10-2021 16:01 - 11122	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Tekin Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrakane	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
612708962	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Karşılığı Temlik 08-10-2021 11458	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarih-Yevmiye	Terkil Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	73,49 m2'lik kısmının kamuya terkine muvafakat etmiştir.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Bünyan - 28-09-2020 14:01 - 6397	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) X8qPWALCnuW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre 1028 parsel, 92 ada 22-23-24 no.lu parsellere yönelik son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi olmadığı tespit edilmiştir.

951 ada 1 parselin 08.10.2021 tarihinde kat karşılığı temlik işlemi ile tescil edildiği ve kat irtifakı kurulduğu tespit edilmiştir. Söz konusu parselin, ilgili tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamaktadır.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 ve 951 ada 1 parselin bulunduğu bölgede genellikle ticaret-konut ve resmi kurum alanları bulunmakta olup 1028 parselin bulunduğu bölgede genellikle tarım arazileri yer almaktadır.

Bünyan Belediyesi ve Melikgazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

1028 Parsel

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

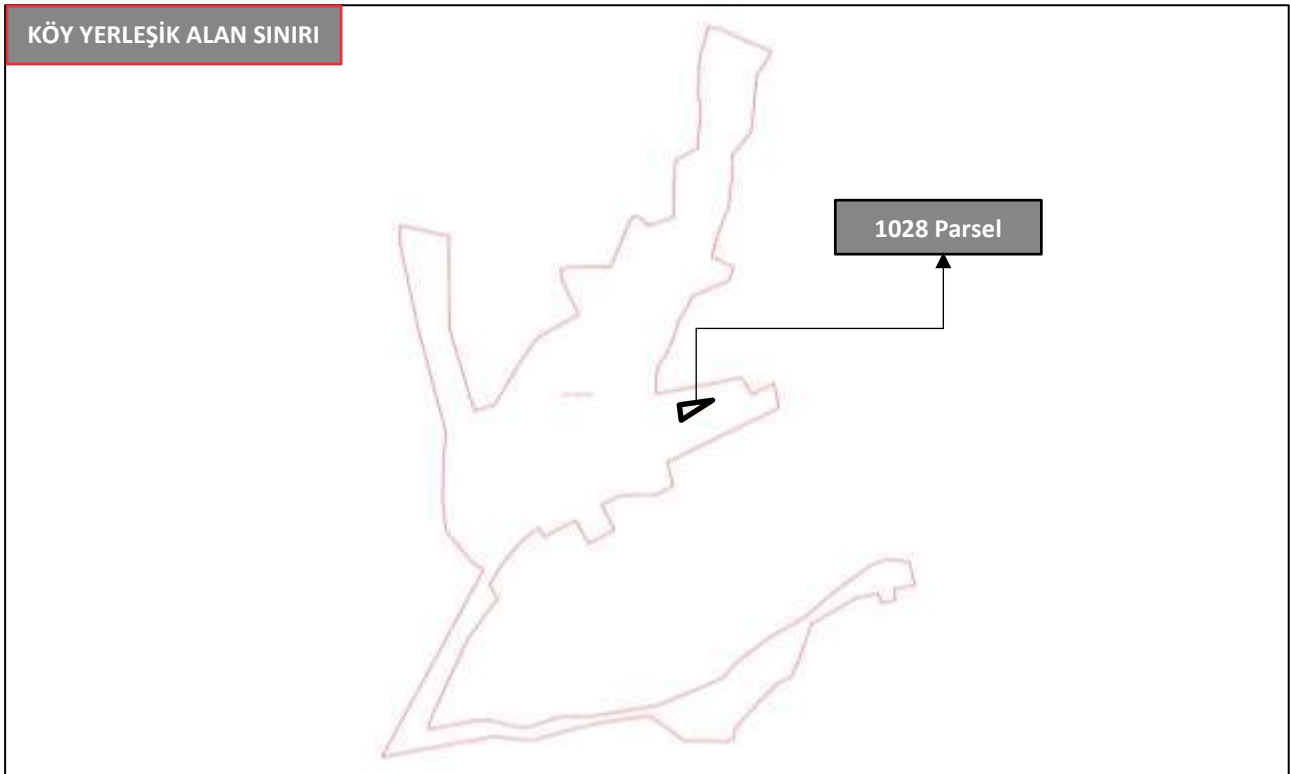
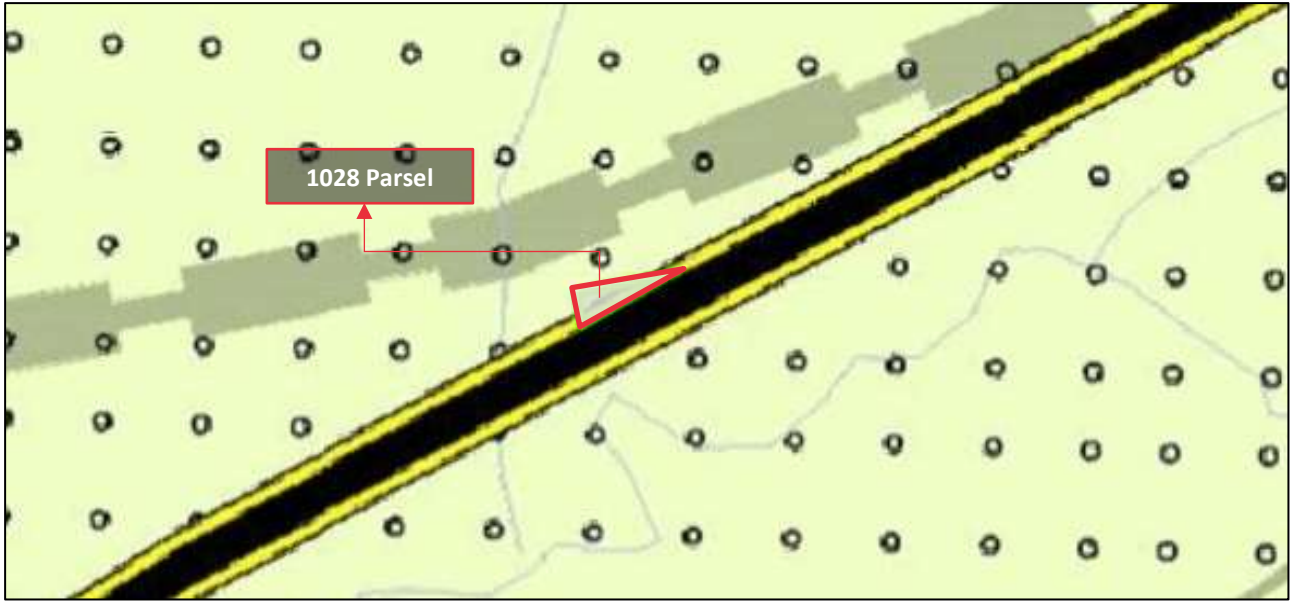
Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandı: Tarım Alanı ve Köy Yerleşik Alanı

Köy Yerleşik Alanı Yapılaşma Koşulları;

- Emsal: 0,50
- H_{maks}: 2 kat
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe ve arka bahçe mesafesi: 3 m

*Melikgazi Belediyesi ve Karayolları 6. Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler doğrultusunda söz konusu taşınmazın Karayolları Bölge Müdürlüğü tarafından kamulaştırılacak alan sınırı içerisinde kaldığı ve yapılaşma izni olmadığı ve bu doğrultuda yapılaşma haklarını kullanamayacağı öğrenilmiştir.



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

Plan Onay Tarihi: 07.01.2019

92 ada 22 no.lu parsel:

Lejandı: İmalathane Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,50
- H_{maks}: 7,50 m
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 5 m

92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel ve 951 ada 1 parsel

Lejandı: Ticaret-Konut Alanı

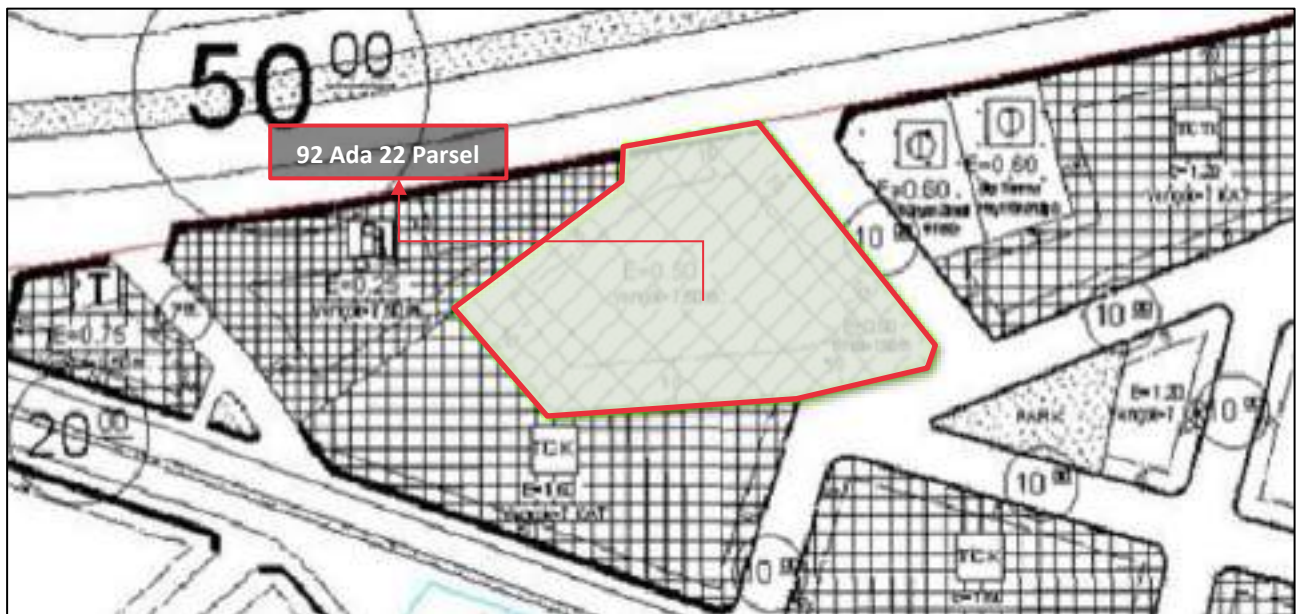
Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,60
- H_{maks}: 7 kat
- Çekme Mesafeleri:
 - 951 ada 1 parsel: Ön bahçe mesafesi: 10 m, yan bahçe mesafesi: 5 m, arka bahçe mesafesi: 10 m
 - Diğer parseller: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 5 m, arka bahçe mesafesi: 10 m

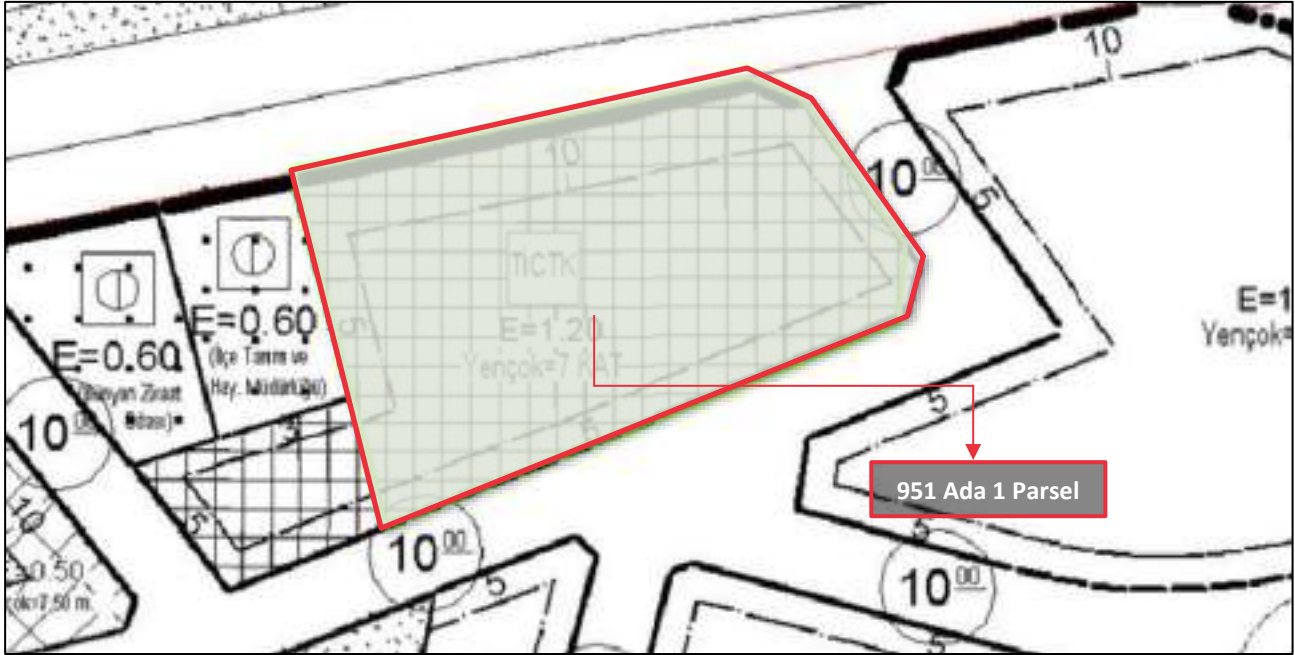
*Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23 parsel 99,65 m² parsel alanına sahip olup tek başına yapılaşmaya müsait değildir.

Plan Notları

- Bu planın onayından önce yapılmış ve/veya ruhsatlandırılmış yapıların bulunduğu alanlarda mevcut yapının mücavirindeki parsellerdeki teşekküllere göre imar planında öngörülen yapı düzeninden farklı olarak ayırık, ikiz, blok veya bitişik nizam yapı yapılabilmesi belediye iznine tabi olup planda belirtilen inşaat alanı esas alınacaktır.







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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel 23.10.2017 onay tarihli, 1/25.000 ölçekli “Kayseri Nazım Uygulama İmar Planı” kapsamında “Tarım Alanı ve Köy Yerleşik Alanı” lejandında, 92 ada 22 parsel 07.01.2019 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Bünyan Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “İmalathane” lejandında, kalmakta olup h_{maks} : 7,50 m ve E: 0,50 yapılaşma koşullarına sahiptir. 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parseller 07.01.2019 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Bünyan Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret-Konut Alanı” lejandında kalmakta olup h_{maks} : 7 kat ve E: 1,60 yapılaşma koşullarına sahiptir. Bünyan Belediyesi’nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği öğrenilmiştir.

*Değerleme konusu taşınmazlardan 951 ada 1 parselin takyidat kaydında söz konusu beyan kaydına ilişkin 28.09.2020 tarih ve 6397 yevmiye no ile kamuya terk işleminin olduğu ve 01.10.2020 tarihinde 92 ada 35 parsel, 92 ada 42 parsel ve 92 ada 43 parselin tevhiidiyle 951 ada 1 parselin olduğu bilgisi yetkili kişiden öğrenilmiştir. Kayseri Kadastro Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde parsel sorgu sisteminde güncellemesinin yapılmadığı birim yetkilisinden öğrenilmiştir.

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

Bünyan Belediyesi’nde 10.05.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre 92 ada 22 parsel no.lu taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

92 Ada 22 Parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	29.07.2005	08	1.237	Yeni Yapı	Depo
Yapı Kullanma İzni	14.04.2006	04	1.237	Yeni Yapı	Depo

*Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel üzerindeki depo binası için Bünyan Belediyesi’nde yapılan incelemelerde onaylı mimari projeye ulaşılamamış olup taşınmazın mevcut durumda yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Bu doğrultuda yapı kullanma izin belgesinde bulunan alan üzerinde konu taşınmaza yasal değer takdir edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel üzerindeki depo binası için yapı denetimi fenni mesuller tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1028 parsel, 92 ada 23 parsel 92 ada 24 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazlardan 951 ada 1 parsel için müşteri talebi doğrultusunda sadece arsa değeri takdir edilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu parsel ile ilgili inceleme gerçekleştirilmemiştir. Bünyan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde 92 ada 22 parsel üzerindeki yapı için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlardan 92 ada 22 parsel ile ilgili; 29.07.2005 tarih, 08 no.lu "Yapı Ruhsatı ve 14.04.2006 tarih, 04 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Konu taşınmazın cins tashihi gerçekleştirmesi akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel, 92 ada 23-24 no.lu parseller ve 951 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik tarafımıza iletilen takyidat belgesinde ve ilgili belediyesinde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

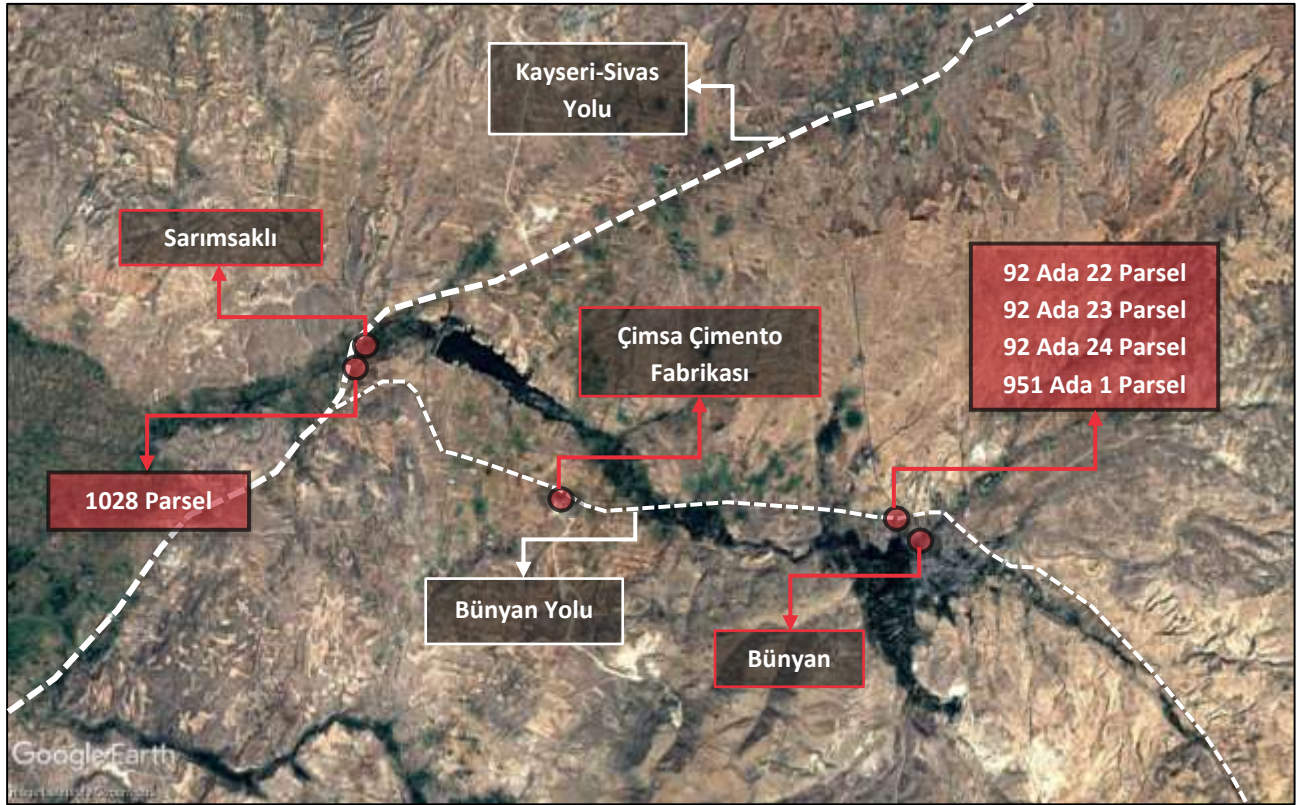
Gayrimenkulün açık adresi: Cumhuriyet Mahallesi, Kayseri Caddesi, No:7/2, 951 ada 1 parsel, Bünyan/Kayseri, Cumhuriyet Mahallesi, Kayseri Caddesi, No:17, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel Bünyan/Kayseri, Sarımsaklı Mahallesi, 1028 parsel, Melikgazi/Kayseri

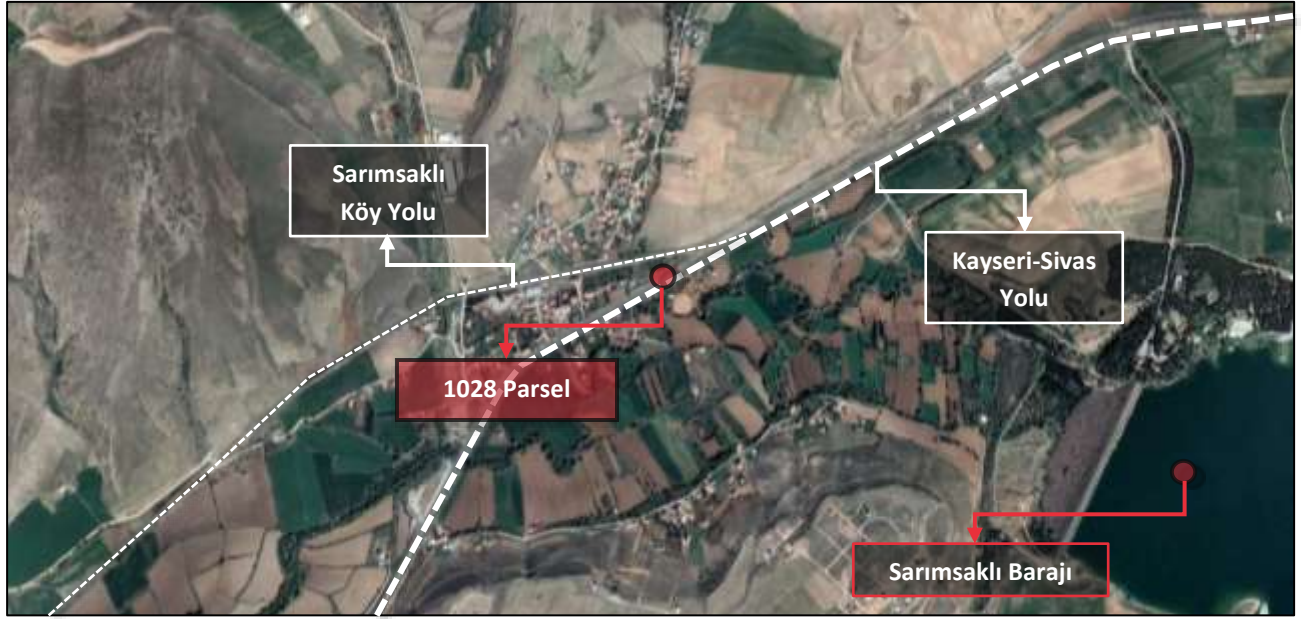
Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel ve 951 ada 1 parsel Kayseri'nin Bünyan ilçesinde konumludur. İlçenin kuzeyinde Sarioğlan ve Akkışla, güneyinde Tomarza ve Talas, doğusunda Pınarbaşı, batısında Kocasinan ve Melikgazi ilçeleri bulunmaktadır. İlçenin yerleşimi, 1.900 m yüksekliği olan Koramaz Dağı'nın kuzey yamaçlarıdır. İlçe ekonomisi tarım ve tarıma dayalı ticaret ağırlıklıdır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel Kayseri'nin Melikgazi ilçesinde konumludur. Melikgazi Kayseri'nin merkez ve en büyük ilçesidir. İlçenin batısında İncesu, güneyinde Hacılar ve Develi, güneydoğusunda Talas, doğusunda Bünyan ilçesi bulunmaktadır. İlçe ekonomisi ticaret ve sanayi ağırlıklıdır. Kayseri Organize Sanayi Bölgesi, Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi, Serbest Bölge ve Teknopark İlçenin sanayi ve ticaret yapısında önemli bir yer tutar.

Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel ve 951 ada 1 parsel Cumhuriyet Mahallesi'nin merkezinde ve ilçenin önemli ulaşım akslarından olan Bünyan Yolu üzerinde konumludur. Taşınmazların yakın çevresinde ÇİMSA Çimento, Bünyan ilçe jandarma, S. S. Kayseri Pancar Ekicileri Kooperatifi ve Şehit Muzaffer Can Ersoy Kız Anadolu İmam Hatip Lisesi bulunmaktadır. 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel birbirleri ile komşu parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel Sarımsaklı Mahallesi'nde konumlu olup önemli ulaşım akslarından biri olan Kayseri-Sivas Yolu'na cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde tarım arazileri yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Bünyan İlçe Merkezi	500,00 m
Kayseri Havalimanı	32,00 km
Kayseri İl Merkezi	36,00 km

*Mesafeler 92 ada 22 parsel baz alınarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Sarımsaklı Mahallesi, 1028 no.lu parsel, Bünyan ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Acıöz mevki, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel, Cumhuriyet Mahallesi, 951 ada 1 parsel, ve Melikgazi ilçesi, Sarımsaklı Mahallesi, 1028 no.lu parsellerdir. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 9.354,82 m² yüz ölçümüne sahip olup taşınmazlar “Arsa” vasıflıdır.

951 Ada 1 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak düzgün çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 3.398,70 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz üzerinde mahallinde yapılan incelemelere göre inşaat halinde konut ve dükkan projesi bulunmakta olup müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza sadece arsa değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın çevresi taş-beton duvar ile çevrilidir.

Taşınmaz ilçenin önemli ulaşım akslarından biri olan Bünyan Yolu üzerinde konumlu olup yola 60,00 m cephesi bulunmaktadır.



92 Ada 22 Parsel, 92 Ada 23 Parsel, 92 Ada 24 Parsel

Değerleme konusu taşınmazlar geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Değerleme konusu ana taşınmazlar 92 ada 22 parsel 3.988,20 m², 92 ada 23 parsel 99,65 m² ve 92 ada 24 parsel 1.151,27 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazlar birbirilerine komşu parseller olup mevcut durumda birlikte kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların çevresi beton duvar ile çevrilidir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23-24 parseller üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.



Taşınmazlardan 92 ada 22 parsel üzerinde depo yapısı bulunmaktadır. Bünyan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmaza ait 29.07.2005 onay tarihli 1.237 m²'lik yapı ruhsatı ve 14.04.2006 onay tarihli 1.237 m²'lik yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Taşınmaz yasal ve mevcut duruma göre 1.237,00 m²'lik alana sahiptir.

Taşınmazın çatı ve taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyon, geri kalan kısmı çelik arası betonarme duvar şeklinde inşa edilmiştir.

Bina Adı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Depo Binası	1.237,00	1.237,00

1028 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak düzgün çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 717,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup parselin çevresinde sınırlayıcı herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Taşınmaz ilçenin önemli ulaşım akslarından biri olan Kayseri-Sivas Yol'u üzerinde konumlu olup yola 73,00 m cephesi bulunmaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

92 Ada 22 Parsel

İnşaat Tarzı	Çelik Konstrüksiyon ve betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.237,00 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	17
Dış Cephe	Beton
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil

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

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

92 Ada 22 Parsel

Kullanım Amacı	Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	1.237,00 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Saha betonu
Duvar	Beton
Tavan	Çelik çatı
Aydınlatma	Sanayi tipi spor aydınlatma

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel, 951 ada 1 parsel ve 1028 parsel “arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 92 ada 22 parsel “arsa” vasıflı olup üzerinde depo binası bulunmakta olup Bünyan Belediyesi’nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 29.07.2005 tarih, 08 no.lu “Yapı Ruhsatı ve 14.04.2006 tarih, 04 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazın yaal evrakıyla uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel üzerindeki yapıya yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesine göre tekrar ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel ve 951 ada 1 parsel 1/1.000 ölçekli “Bünyan Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret-Konut Alanı” lejantında kalmakta olup 92 ada 1 parsel aynı plan dahilinde “İmalathane” lejantında kalmaktadır
- Değerleme konusu taşınmazlara özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar ulaşım aksları üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel üzerinde inşai yapı bulunmakta olup yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel üzerinde karayolu kamulaştırması bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23-24 parseller ve 951 ada 1 parsel 1/1.000 ölçekli “Bünyan Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret-Konut Alanı” lejantında kalmakta olup taşınmazın bulunduğu bölge konut ve ticari faaliyetler için tercih edilmektedir

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır. Ayrıca bu yaklaşımlar uygulanarak kullanılan “Kalıntı Yöntemi” de bulunmakta olup açıklamasına aşağıda yer verilmiştir.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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, değerin 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 belirlemesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

Kalıntı Yöntemi

Geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değeri veya arazi değeri, tamamlanmış projeden türetilen gelir ve hasılatla veya katlanılacak tüm geliştirme maliyetleriyle ilgili varsayımlardaki veya projeksiyonlardaki değişikliklere

karşı oldukça duyarlı olabilir. Bu durum, kullanılan yöntem veya yöntemlerden veya değerlendirme tarihiyle ilgili muhtelif girdilere yönelik özenli araştırmalardan bağımsızdır.

Kalıntı yöntemi, pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olarak uygulanmaktadır. Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanmaktadır.

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, taşınmazlardan 92 ada 22 parselde benzer nitelikteki gayrimenkullerin alım satımına yönelik somut piyasa oluşmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konu taşınmazlarla benzer nitelikte benzer gayrimenkullerin kiralama işlemlerine yönelik bilgiye ulaşılamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlardan 1028 parsel, 92 ada 23-24 no.lu parseller ve 951 ada 1 parselin satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. 92 ada 22 parselde benzer nitelikteki gayrimenkullerin alım satımına yönelik somut veriye ulaşılamamasından dolayı söz konusu parsel için “Pazar Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Pazar yaklaşımı, 92 ada 22 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut ve dükkan piyasasına yönelik somut veriler dikkate alınarak 951 ada 1 parsel üzerinde inşa edilecek projede elde edilebilecek satış gelirine ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olmasından dolayı kalıntı yöntemi uygulanmıştır. Kalıntı yöntemi uygulanırken; değerlendirme konusu parsel üzerinde yeni inşa edilmiş konut ve dükkanların ortalama satış bedelinden bina maliyeti düşülerek arsa bedeline ulaşılmıştır. Söz konusu taşınmaza ayrıca gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa/Arazi Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Derviş Boztaş 0535 237 38 64	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Ticaret-Konut Alanı	E: 1,40	Teklif Görmüş	4.750	6.500.000	1.368,42	* Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmazlara benzer konumda yer almaktadır. * Emsal taşınmazın Bünyan Yolu'na cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir. * Emsal taşınmaz 3 parselden oluşmaktadır. * Emsal taşınmaz 6.500.000 TL teklif görmüştür.
2	Selami Çelik 0505 596 13 44	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Ticaret-Konut Alanı	E: 1,40	Satılık	5.000	7.000.000 (5.000.000)	1.400 (1.000)	* Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmazlara benzer konumda yer almaktadır. * Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir. * Emsal taşınmaz 5.000.000 TL teklif görmüştür.
3	Fatih İlbeyli 0534 299 10 42	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut Alanı	E: 1,40	Satılık	781,66	750.000	956,49	* Emsal taşınmaz daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. * Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmamaktadır.
4	Remax Birikim 0543 335 17 51	Mimarsinan OSB'de, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Sanayi Alanı	E: 0,70	Satılık	900,00	1.080.00 (810.000)	1.200 (900,00)	* Emsal taşınmaz daha avantajlı konumdadır. * Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz 900.000 TL teklif görmüştür. * Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından benzerdir.
5	Sunalar Emlak 0553 253 55 45	Mimarsinan OSB'de, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Sanayi Alanı	E: 0,70	Satılık	16.400	12.300.000 (9.020.000)	750,00 (550,00)	* Emsal taşınmaz daha avantajlı konumdadır. * Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
									* Emsal taşınmaz 9.020.000 TL teklif görmüştür. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından benzerdir.
6	Realty World Karem Gayrimenkul 0 (542) 202 84 38	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Sanayi Alanı	E= 0,70	Satılık	8.400	16.500.000	650	* Emsal taşınmaz daha avantajlı konumdadır. * Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmaz 8.400,00 m ² arsa üzerinde 4.600 m ² kapalı alana sahip fabrika yapısıdır. Emsal taşınmazın üzerinde konumlu bina natamam durumda olup birim inşaat maliyetinin 2.400 TL/m ² olduğu varsayılmış olup bu birim fiyat üzerinden hesaplandığı zaman arsa birim ilan fiyatının 650 TL/m ² olduğu tespit edilmiştir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.
7	Sunalar Emlak 0553 253 55 45	Sarıoğlu, Şenyurt Mahallesi'nde konumlu	Sanayi Alanı	E: 0,30	Satılık	19.700	8.865.000	450,00	* Emsal taşınmaz daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. * Emsal taşınmazın içerisinde hangar binası bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz bu fiyattan teklif görmüştür.
8	İldem Çelebiler Emlak 0532 794 5 12	Değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel ile aynı bölgede konumlu	Tarım Alanı	-	Satılık	7.090	375.000	52,89	* Emsal taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz daha dezavantajlı konumdadır. *Emsal taşınmaz teklif görmemiştir.
9	Atılganoğlu Gayrimenkul 0507 739 50 39	Değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel ile aynı bölgede konumlu	Tarım Alanı	-	Satılık	9.700	776.000 (582.000)	80,00 60,00	*Emsal taşınmazın ana yola cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz benzer konumdadır. * Emsal taşınmaz 582.000 TL teklif görmüştür.
10	Alkayalar Emlak 0538 592 46 40	Değerleme konusu taşınmazlardan 1028	Tarım Alanı	-	Satılık	4.346	310.000 (240.000)	71,32 (55,22)	* Emsal taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
		parsel ile aynı bölgede konumlu							*Emsal taşınmaz daha dezavantajlı konumdadır. * Emsal taşınmaz 240.000 TL teklif görmüştür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde “Konut Alanı” ve “Ticaret-Konut Alanı” imarlı arsaların yola cephe durumları, imar lejandı, yapılaşma koşulları, ilçe merkezine uzaklığı gibi durumları dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazlardan 92 ada 23 ve 24 parsellerin satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 1.350.-1.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgede “İmalathane” imarlı arsa emsali bulunmamakta olup bölgede “Sanayi Alanı” imarlı arsaların genellikle Mimarsinan OSB’de bulunduğu ve OSB dışında kalan bölgelerde fiyat farkının çok değişkenlik göstermediği, bölgedeki fiyat dinamiğini Mimarsinan OSB’nin belirlediği bölgeye hakim emlak danışmanlarından öğrenilmiş olup 92 ada 22 parselin satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 400.-450.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Melikgazi ilçesinde ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde kadastral ve ana yola cephe durumu, Kayseri-Sivas Yolu’na yakınlığı, parselin şekli ve topoğrafya durumunu gibi durumları dikkate alınarak taşınmazlardan 1028 parselin satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 60.-65.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

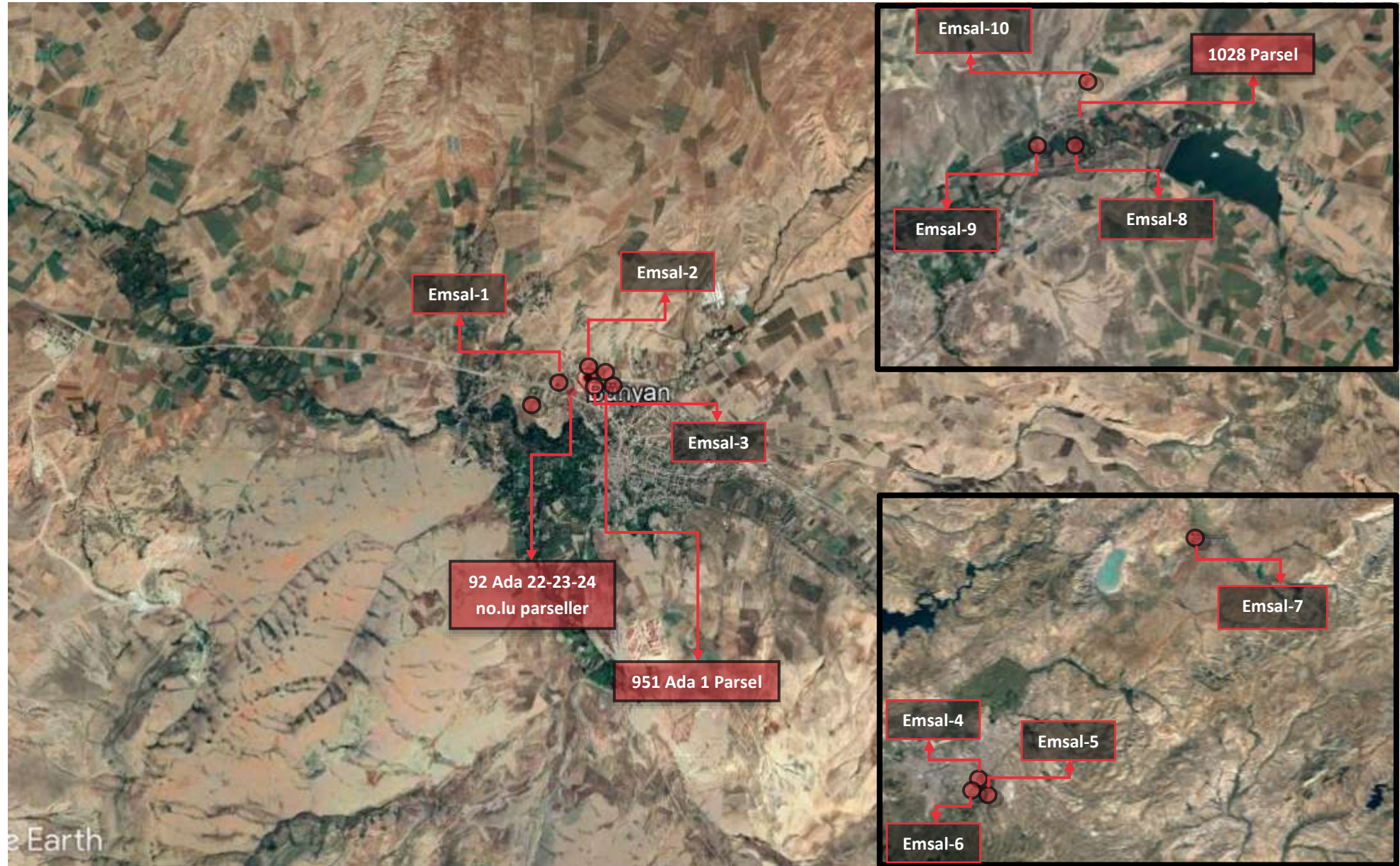
Dükkan-Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım Şekli	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Selami Çelik 0505 596 13 44	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut	Satılmış (5 ay önce)	140,00	530.000	3.785,71	*Emsal taşınmaz yeni yapıdır. *Emsal taşınmaz 3+1 tiptedir. *Emsal taşınmaz ara katta konumludur. *Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır.
2	Selami Çelik 0505 596 13 44	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut	Satılık	135,00	700.000	5.185,18	*Emsal taşınmaz yeni yapıdır. *Emsal taşınmaz 3+1 tiptedir. *Emsal taşınmaz ara katta konumludur. *Emsal taşınmaz teklif görmemiştir. *Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır.
3	Kutay Akatürk -	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut	Satılık	135,00	550.000	4.074,07	*Emsal taşınmaz yeni yapıdır. *Emsal taşınmaz 3+1 tiptedir. *Emsal taşınmaz 1. katta konumludur. *Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır.
4	Selami Çelik 0505 596 13 44	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Dükkan	Satılmış (2 ay önce)	68,00	750.000	11.029,41	*Emsal taşınmaz yeni yapıdır. *Emsal taşınmaz zemin kattan oluşmaktadır. *Emsal taşınmaz daha avantajlı konumdadır. *Emsal taşınmaz merkezi konumda yer almaktadır.
5	Selami Çelik 0505 596 13 44	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Dükkan	Satılık	100,00	1.400.000	14.000,00	*Emsal taşınmaz yeni yapıdır. *Emsal taşınmaz zemin kattan oluşmaktadır. *Emsal taşınmaz ana yol üzerinde konumludur. *Emsal taşınmaz merkezi konumda yer almaktadır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Selami Çelik 0505 596 13 44	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Dükkan	Satılık	320,00	4.500.000	14.062,50	*Emsal taşınmaz zemin kattan oluşmaktadır. *Emsal taşınmaz ana yol üzerinde konumludur. *Emsal taşınmaz merkezi konumda yer almaktadır. *Emsal taşınmaz market olarak kullanılmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel ve 951 ada 1 parsel yakın bölgede yapılan incelemelerde, bölgedeki konut satış değerlerinin dairenin kapalı alanına, konutun merkeze yakınlığının ve yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği, konut satış değerinin 4.000-5.000 TL/m² aralığında değiştiği öğrenilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel ve 951 ada 1 parsel yakın konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde, bölgedeki dükkan satış değerlerinin cadde üzerinde konumuna, merkeze yakınlığına, bulunduğu caddenin ticaret fonksiyonuna, bulunduğu binanın yeni olup olmamasına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve dükkan satış değerinin 9.500-10.000 TL/m² aralığında değiştiği öğrenilmiştir.

Emsal Krokisi-Arsa



Emsal Krokisi-Konut-Dükkan



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU – ARSA (TİCARET + KONUT)

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.368,42	1.400,00	956,49
	Pazarlık Payı	0%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	15%
	Yapılaşma Hakkı	15%	15%	50%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.574	1.529	1.578

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU – ARSA (İMALATHANE)

	Karşılaştırılan Etmenler	4	5	6	7
		4	5	6	7
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.200,00	750,00	650,00	450,00
	Pazarlık Payı	-20%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-25%	-20%	-10%	0%
	Yapılaşma Hakkı	-25%	-25%	-25%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		480	413	423	450

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU – TARLA

	Karşılaştırılan Etmenler	8	9	10
		8	9	10
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	52,89	80,00	55,22
	Pazarlık Payı	0%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	0%	20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		63	72	66

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU – KONUT				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	3.786	5.185	4.074,07
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	10%	20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		5.224	5.704	4.889

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU – DÜKKAN				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	11.029,41	14.000,00	14.062,50
	Pazarlık Payı	0%	-20%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		10.919	11.200	11.250

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA/ARAZİ TOPLAM DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa/Arazi Değeri (TL)
92 Ada 22 Parsel	3.988,20	450,00	1.795.000
92 Ada 23 Parsel	99,65	1.400,00	140.000
92 Ada 24 Parsel	1.151,27	1.400,00	1.610.000
951 Ada 1 Parsel	3.398,70	1.550,00	5.270.000
1028 Parsel	717,00	65,00	45.000
TOPLAM DEĞERİ			8.860.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2022	3.500 m ²	2.250 TL/m ²
2	79 Seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Tebliği (Betonarme karkas yapılar)	-	Ticarethane ve işyerleri	2022	-	2.763,70 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı 79 Seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Tebliği (Betonarme karkas yapılar ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
92 Ada 22 Parsel	3.988,20	450,00	1.795.000
TOPLAM DEĞERİ			1.795.000

YASAL VE MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Depo Binası	1.237	2.850,00	16%	2.961.378
TOPLAM DEĞERİ				2.961.378

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Kilit Taşı	500	150	75.000
Çevre Duvarı	160	375	60.000
TOPLAM DEĞERİ			135.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.795.000 TL
Bina Değeri	2.961.378 TL
Harici Müteferrik İşler	135.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	4.891.378 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	4.890.000 TL

Kalıntı Yöntemi

Geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değeri veya arazi değeri, tamamlanmış projeden türetilen gelir ve hasılatla veya katlanılacak tüm geliştirme maliyetleriyle ilgili varsayımlardaki veya projeksiyonlardaki değişikliklere karşı oldukça duyarlı olabilir. Bu durum, kullanılan yöntem veya yöntemlerden veya değerlendirme tarihiyle ilgili muhtelif girdilere yönelik özenli araştırmalardan bağımsızdır.

Kalıntı yöntemi, pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olarak uygulanmaktadır. Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanmaktadır.

TAŞINMAZ İNŞAAT ALANI HESABI		
Ada/Parsel No	Arsa Alanı	İnşaat Alanı Emsal (1,60)
951 Ada 1 Parsel	3.398,70	7.069,30
TOPLAM İNŞAAT ALANI		7.069,30
TOPLAM İNŞAAT ALANI (KONUT)		5.655,44
TOPLAM İNŞAAT ALANI (TİCARET)		1.413,86

TAŞINMAZ SATIŞ DEĞERİ				
Ada/Parsel No	Fonksiyonu	Toplam Kapalı Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ² /ay)	Taşınmazın Değeri (TL)
951 Ada 1 Parsel	Konut	5.655,44	5.500	31.104.902
951 Ada 1 Parsel	Ticaret	1.413,86	9.750	13.785.127
TOPLAM DEĞER				44.890.030
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				44.890.000,00

TAŞINMAZ ARSA DEĞERİ						
Ada/Parsel No	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Birim inşaat Değeri (TL/m ²)	Toplam İnşaat Değeri (TL)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	Taşınmazın Birim Arsa Değeri (TL)
951 Ada 1 Parsel	7.069,30	5.500	38.881.128,00	44.890.000	6.008.872	1.768
TOPLAM YAKLAŞIK TAŞINMAZ DEĞERİ(TL)						6.010.000

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 1028 parsel için “Tarım Alanı”, 92 ada 22 parsel için “Depo” ve 92 ada 23, 92 ada 24 parsel ve 951 ada 1 parseller için “Ticaret-Konut Alanı” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel %18 diğer parseller için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
	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

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir. Taşınmazlardan 951 ada 1 parselin 08.10.2021 tarihinde kat karşılığı temlik işlemi ile tescil edildiği ve kat irtifakı kurulduğu tespit edilmiştir. Söz konusu parselin, ilgili tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamaktadır.

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

Taşınmazlardan 92 ada 22 parsel ile ilişkin; 29.07.2005 tarih, 08 no.lu “Yapı Ruhsatı ve 14.04.2006 tarih, 04 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Konu taşınmazın cins tashihi gerçekleştirmesi akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel, 92 ada 23-24 no.lu parseller ve 951 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, 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 taşınmazlar “arsa” niteliğinde olup taşınmazlardan 92 ada 22 parsel üzerinde depo binası bulunmaktadır. Diğer taşınmazların ise alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (1028 parsel, 951 ada 1 parsel, 92 ada 23-24 no.lu parseller)	7.065.000
Maliyet Yaklaşımı (92 ada 22 parsel)	4.890.000
Kalıntı Yöntemi (951 ada 1 parsel)	6.010.000

Bu değerleme çalışmasında, taşınmazlardan 92 ada 22 parselle benzer nitelikteki gayrimenkullerin alım satımına yönelik somut piyasa oluşmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konu taşınmazlarla benzer nitelikte benzer gayrimenkullerin kiralama işlemlerine yönelik bilgiye ulaşılamıyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel, 92 ada 23-24 no.lu parseller ve 951 ada 1 parselin satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır. 92 ada 22 parselle benzer nitelikteki gayrimenkullerin alım satımına yönelik somut veriye ulaşılamamasından dolayı söz konusu parsel için "Pazar Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Pazar yaklaşımı, 92 ada 22 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Yapılan araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut ve dükkan piyasasına yönelik somut veriler dikkate alınarak 951 ada 1 parsel üzerinde inşa edilecek projede elde edilebilecek satış gelirine ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olmasından dolayı kalıntı yöntemi uygulanmıştır. Kalıntı yöntemi uygulanırken; değerleme konusu parsel üzerinde yeni inşa edilmiş konut ve dükkanların ortalama satış bedelinden bina maliyeti düşülerek arsa bedeline ulaşılmıştır. Söz konusu taşınmaza ayrıca gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 1028 parsel, 951 ada 1 parsel, 92 ada 23 ve 24 no.lu parseller için pazar yaklaşımıyla, 92 ada 22 parsel için maliyet yaklaşımıyla hesaplanan değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	11.955.000 TL	Onbirmilyondokuzyüzellibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	13.400.400 TL	Onüçmilyondört yüzbindört yüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Simay SEÇGİN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

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

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1028
Taşınmaz Kimlik No:	7303449	AT Yüzölçüm(m2):	717.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARIMSAKLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1038	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
16286744	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	717.00	717.00	İfraz İşlemi (TSM) 13-10-2005 16611	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nGifzC5yaolk kodunu Online İşlemler

1 / 2

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59

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

Zemin Tipi	Katlımfaki	Ada/Parsel	951/1
Taınmaz Kimlik No:	117095309	AT Yüzölçümü(m2):	3308,70
İl/ilçe	KAYSERİ/BÖNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik	Mesken
Kurum Adı	Bönyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı	CUMHURİYET	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Örüs/BBNo	A/1.NORMAL/2
Cilt/Sayfa No:	12/1172	Arsa Payı/Payda	123/4066
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Nitelik	ARSA

TAAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı: 24/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bönyan - 01-10-2021 16:01 - 11122	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
612708962	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Karşılığı Temlik 08-10-2021 11458	

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	73,49 m2 lik kısmının kamuya terkine muvafakat etmiştir.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Bönyan - 28-09-2020 14:01 - 6397	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) X8qPWALCnuW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	92/22
Tapınmaz Kimlik No:	52640244	AT Yüzölçümü(m2):	3988.20
İl/İlçe:	KAYSERİ/BUNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ACIÖZ	Bloku/Kat/Giriş/BöNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/783	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz 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
148867341	(SN 7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3988.20	3988.20	Satış 11-06-2003 536	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BWEA-2FmQs7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	92/23
Tasınmaz Kimlik No:	52540246	AT Yüzölçümü(m2):	99.65
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ACIÖZ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/784	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148867342	(SIN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	99.65	99.65	Satış 11-06-2003 536	-

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

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

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	92/24
Tasınmaz Kimlik No:	52640249	AT Yüzölçümü(m2):	1151.27
İl/ilçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkiz:	ACIÖZ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/785	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	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148867343	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1151.27	1151.27	Satış 11-06-2003 536	-

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

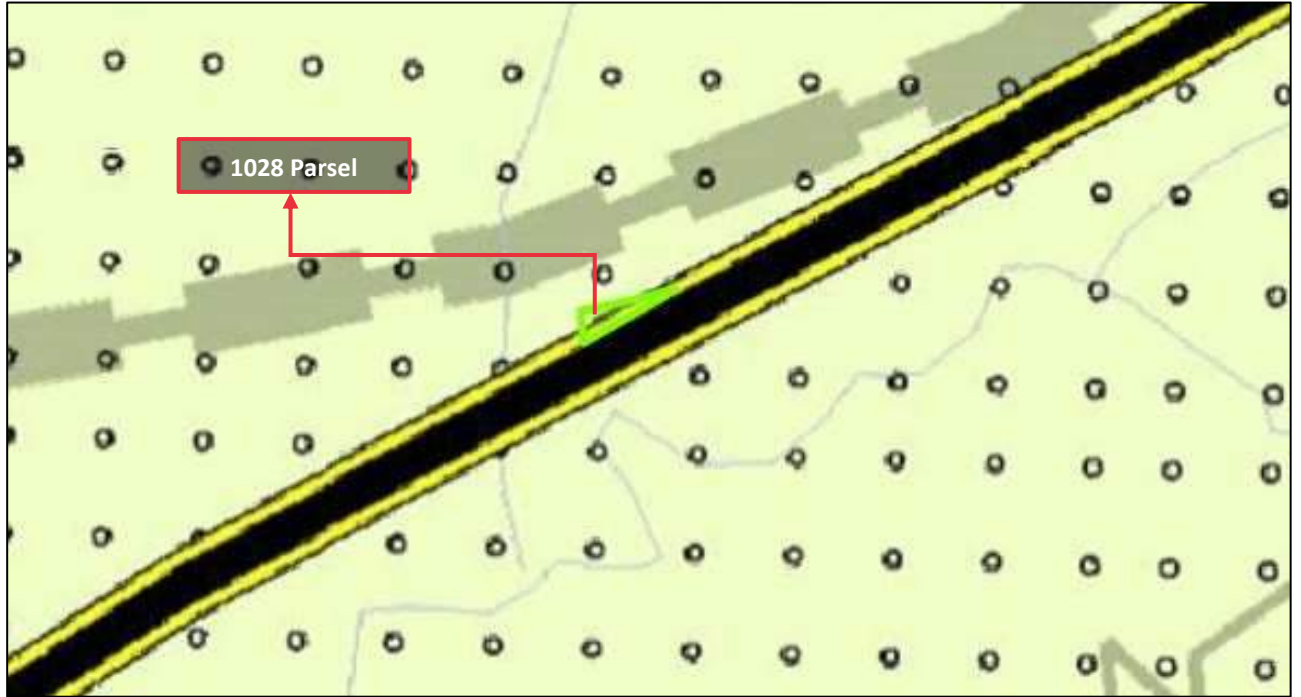
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **08YoV1U9hwR** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

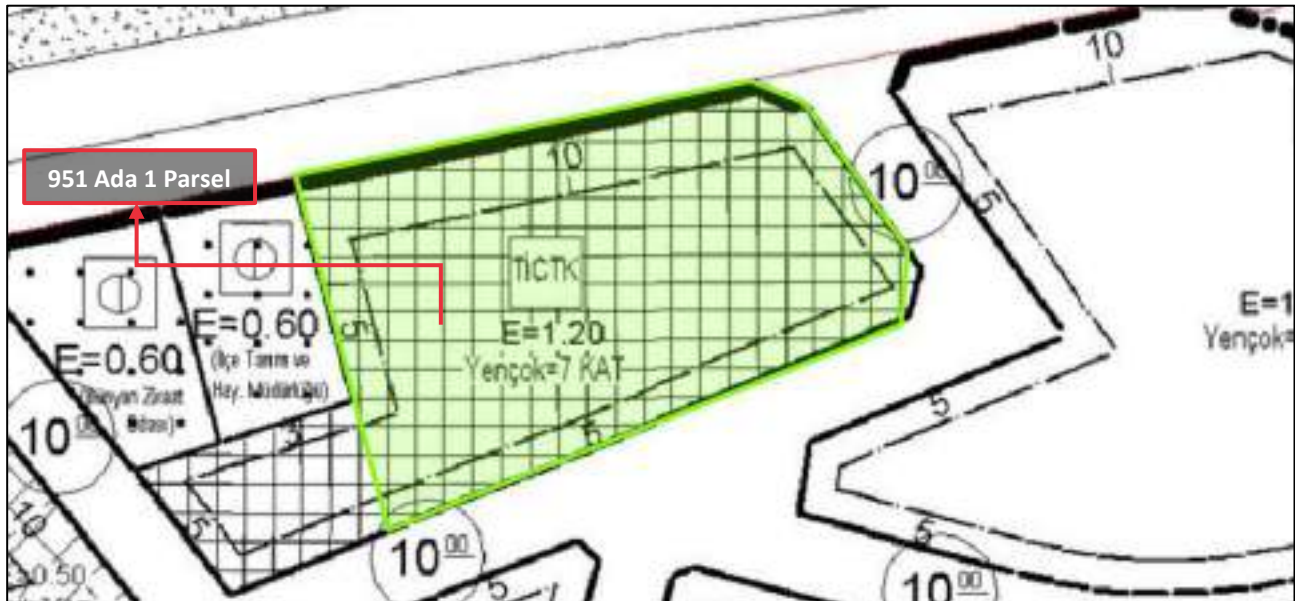
1 / 2



2 / 2

Ek 3: İmar Durumu





Ek 6: Fotoğraflar

1028 Parsel



951 Ada 1 Parsel



92 Ada 22-23-24 no.lu Parseller



Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Simay SEÇGİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 15.11.1996		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2015-2020 Yan Dal İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Mimarlık / 2018-2021		
İş Tecrübesi	10.2021- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	05.2021-10.2021	Çakanşimşek Planlama Ltd.Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	İYTE Mimarlık Yan Dal Sertifikası NetCAD Yazılım A.Ş. – GIS Tabanlı Kent Planlama Uygulamaları ve Kent Bilgi Sistemleri Projelendirme Eğitim Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

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

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme 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)		
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
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 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 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 Tebliği" 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: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 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