



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul

2 Adet Parsel

Değerleme

Melikgazi / Kayseri

Raporu

2022C122 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Melikgazi’de konumlu olan “**2 Adet Parsel**”in toplam pazar değerine yönelik 2022C122 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 27.722,87 m² yüz ölçümüne sahip parsel üzerinde 134,90 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.630.000.-TL	Sekizmilyonaltıyüzotuzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	10.183.400.-TL	Onmilyonyüzseksenüçbindörtüz.-TL

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	23
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	26
SWOT Analizi.....	30
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	32
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	41
Ekler	44

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Değerleme çalışmasında, 15804 ada 1 parsel üzerinde bulunan yapıların içine girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Bağpınar Mahallesi, 15804 ada 1 parsel ve 2 parsel Melikgazi/Kayseri	
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Bağpınar Mahallesi, 15804 ada 1 parsel ve 15804 ada 2 parsel	
PARSEL YÜZ ÖLÇÜMÜ	17.383,87 m ² (15804 ada, 1 parsel) 10.339,00 m ² (15804 ada, 2 parsel)	
İMAR DURUMU	15804 ada 1 parsel 1/25.000 ölçekli “Kayseri İl Bütünü Nazım İmar Planı” kapsamında; Lejant: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı 15804 ada 2 parsel 1/25.000 ölçekli “Kayseri İl Bütünü Nazım İmar Planı” kapsamında; Lejant: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	15804 ada 1 parsel: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı 15804 ada 2 parsel: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (15804 ADA 1 PARSEL)	Bina sayısı: 2	Yapım yılı: Yaklaşık 1985
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Bina	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	134,90 m ²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARSA BİRİM DEĞERİ	300 TL/m ² (15804 ada 1 parsel) 315 TL/m ² (15804 ada 2 parsel)	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı (15804 ada 1 parsel)
	Pazar Yaklaşımı (15804 ada 2 parsel)
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	8.630.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	10.183.400.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C122 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Bağpınar Mahallesi, 15804 ada 1 parsel ve 15804 ada 2 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 Simge SEVİN (Lisans No:401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Muhammet SÖZEN (Lisans No:911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Bağpınar Mahallesi 15804 ada 1 parsel ve 15804 ada 2 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

Değerleme çalışmasında, 15804 ada 1 parsel üzerinde bulunan yapıların içine girilememiş olup değerleme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

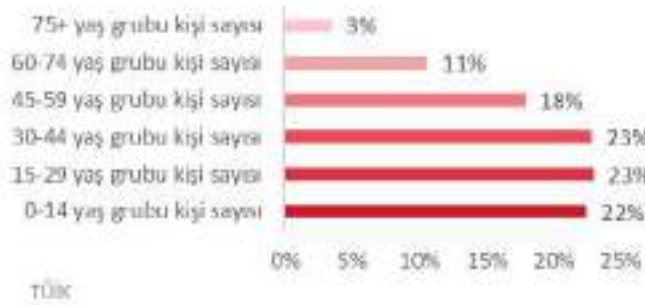
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

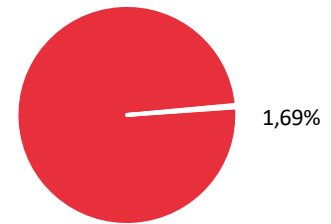
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



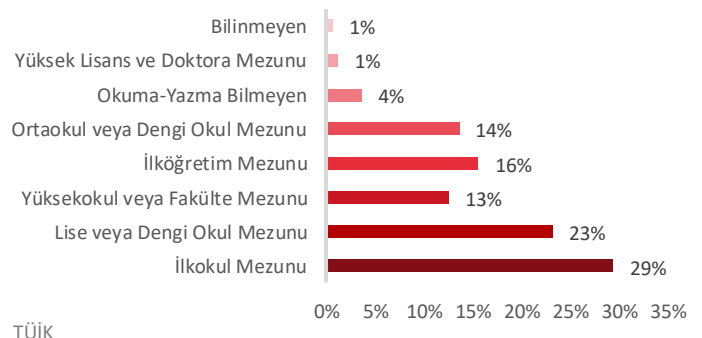
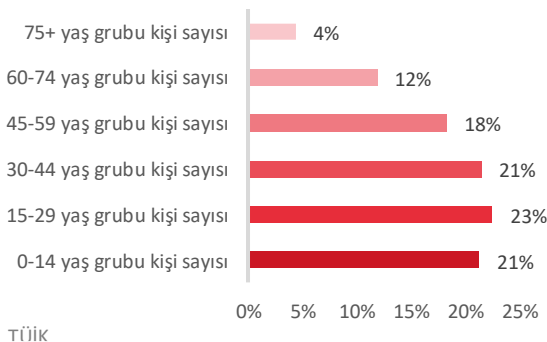
Kayseri

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

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

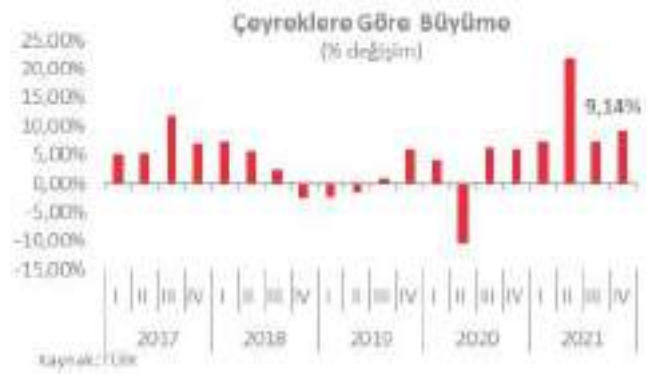


■ Ülke Nüfusu-Kayseri Nüfusu ■ Kayseri Nüfusu

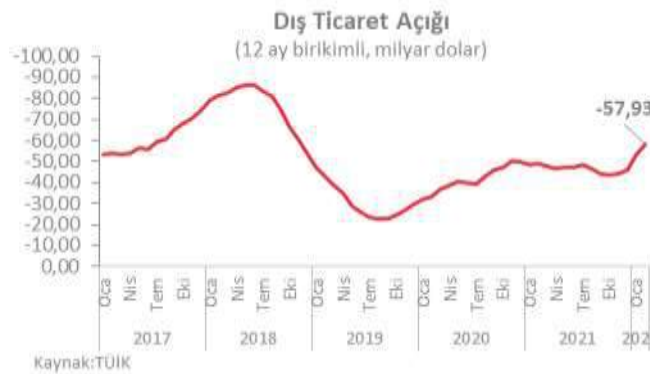


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri	
İlçesi	Melikgazi	
Mahallesi	Bağpınar	Bağpınar
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	15804	15804
Parsel No	1	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	1 Adet Kantar Binası, 1 Adet Çiftçi Dinlenme Binası ve Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	17.383,87 m ²	10.399,00 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/Tam	

Müşteri tarafından Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Bağpınar Mahallesi, 133 ada 8-10 no.lu parseller 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a maddesi gereğince 29.04.2022 tarihinde 28750 yevmiye numarası ile 15804 ada 1 parsel ve 15804 ada 2 parsel olarak tescil edilmiştir.*

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

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

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

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

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 26.05.2022 tarih, saat 09.31 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre 15804 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup 15804 ada 2 parsel üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

15804 ada 2 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 3083 sayılı yasasının 13. maddesi gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 sayılı kanunun 13. maddesine göre belirtme.) (12.03.2010 tarih ve 5362 yevmiye no)*
- Toprak Tarım Reformu'na tapu kayıt örneği gönderilmiştir. (Şablon: 3083 sayılı kanun gereği kayıt örneği gönderilen taşınmaza ait belirtme.) (12.03.2010 tarih ve 5362 yevmiye no)

**Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 3083 sayılı kanunun 13. madde beyanı bulunmaktadır. 3083 sayılı kanunun 13. maddesine göre; "Uygulama alanlarında Cumhurbaşkanı kararının Resmi Gazetede yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescil sonuçlandırılınca kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre beş yılı aşamaz. Ancak, sulama alanlarında toplulaştırma çalışmaları kısıtlama süresi içerisinde sonuçlandırılmadığı takdirde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün teklifi ve Tarım ve Köyişleri Bakanlığının onayı ile toplulaştırma çalışmalarının sonuçlandırılması amacıyla kısıtlama süresi en fazla beş yıla kadar daha uzatılabilir."

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 2 parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında, 3083 sayılı kanunun 13. Maddesine göre beyan kaydı bulunmaktadır. 3083 sayılı Kanun'un 13. Maddesinin 5 yıllık süresi dolduğundan söz konusu taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

15804 ada 1 parsel

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-5-2022-09:31

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	15804/1
Tasınmaz Kimlik No:	121283856	AT Yüzölçümü(m2):	17383.87
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAĞPINAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1777	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Bir Adet Kantar Binası Ve Bir Adet Çiftçi Dinlenme Binası Ve Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
660143869	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17383.87	17383.87	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 29-04-2022	-

1 / 2

						28750	
--	--	--	--	--	--	-------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
 veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **MnKnWUV8NJmN** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

15804 ada 2 parsel

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-5-2022-09:31



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	15804/2
Taşınmaz Kimlik No:	121283857	AT Yüzölçüm(m2):	10339.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAĞPINAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1799	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Melikgazi - 12-03-2010 15:29 - 5362	-
Beyan	Toprak Tarım Reformu na tapu kayıt örneği gönderilmiştir.(Şablon: 3083 Sayılı Kanun Gereği Kayıt Örneği Gönderilen Taşınmaza Ait Belirtme)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL	Melikgazi - 12-03-2010 15:29 - 5362	-

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
660143871	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10339.00	10339.00	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 29-04-2022 28750	-

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

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

2 / 2

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

Taşınmazlara yönelik 27.04.2022 tarihli takyidat belgeleri müşteriden temin edilmiş olup söz konusu belgelere göre konu taşınmazlara yönelik son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmediği tespit edilmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Değerleme konusu taşınmazlar Bağpınar Mahallesi'nde konumlu olup yakın çevresi genellikle konut dışı kentsel çalışma alanı, tarım alanı ve yerleşik konut alanı olarak planlanmıştır.

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

15804 ada, 1 parsel

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

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandı: Konut Dışı Kentsel Çalışma alanı

15804 ada, 2 parsel

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

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandı: Konut Dışı Kentsel Çalışma alanı

Plan Notları

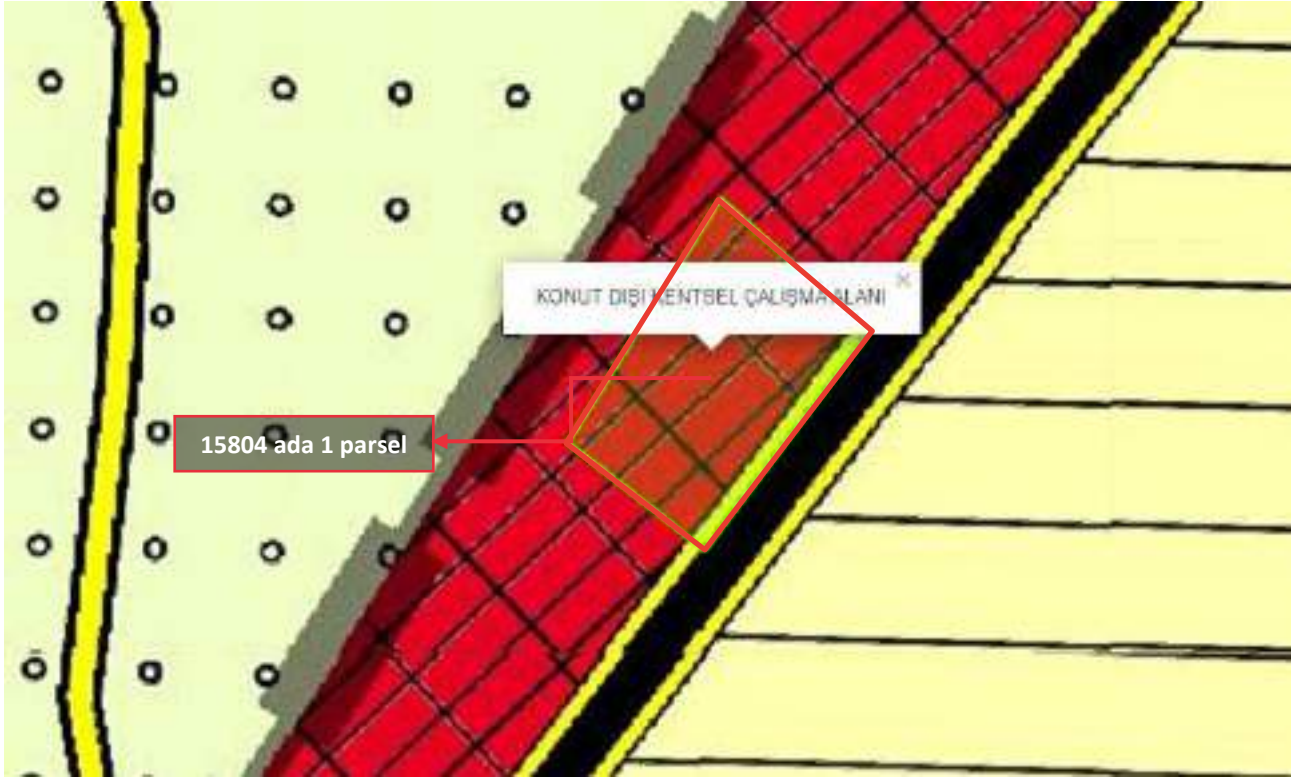
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

- Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır. Bu alanlarda konaklama tesisleri yapılabilmesi için 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda bu amaçla değişiklik yapılarak konut dışı kentsel çalışma kullanımdan çıkarılması gerekir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

- İnşaat alanı katsayısı; yakın çevresindeki yapılaşma koşulları, zemin yapısı, bölgenin özellikleri ve gereksinimler de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- Yapı yüksekliği, inşaatın teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.
- Konut dışı kentsel çalışma alanı içinde kalıp, karayolundan cephe alan parseller karayolunun sürekli giriş ve çıkışlarla bölünmemesi amacıyla ön cephelerinde servis yolu, arka cephelerinde de tampon görevi görecek yeşil alan oluşturmak zorundadır. Yine bu alanlarda görsel kirliliğin önlenmesi amacıyla kent prestijine değer katacak cephe düzenlemeleri yapılacaktır.

15804 ada, 1 parsel



15804 ada, 2 parsel



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

Kayseri Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, 133 ada 8-10 no. no.lu parselin; 3402 Sayılı Kanun'un 22/A maddesine istinaden yenileme işlemi sonucunda 15804 ada 1 parsel ve 15804 ada 2 parsel numarası ile adlandırıldığı, tescil işleminin 29.04.2022 tarihinde gerçekleştirildiği tespit edilmiştir.

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

Melikgazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmadığı öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemelere göre, Bağpınar Mahallesi'nde konumlu 15804 ada 2 parsel değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemelere göre, Bağpınar Mahallesi'nde konumlu 15804 ada 1 parsel değerleme konusu taşınmazın üzerinde 2 adet betonarme yapı bulunup söz konusu taşınmazın "1 Adet Kantar Binası ve 1 Adet Çiftçi Dinlenme Binası" niteliğinde olduğu müşteriden temin edilen, 26.05.2022 tarih, saat 09.31 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre tespit edilmiştir. Melikgazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda, söz konusu yapılara yönelik herhangi bir yasal evraka ulaşılamamıştır. Söz konusu yapıların kadastral paftasına işlendiği tespit edilmiş olup değerlendirme çalışması kapsamına alınmıştır. Ayrıca söz konusu yapıların kadastral paftasında toplamda 3 adet yapı bulup olup mahallinde yapılan incelemelerde tespit edilemeyen diğer 1 adet yapı değerlendirme kapsamına alınmamıştır.

Yapı Denetim:

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

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

Bağpınar Mahallesi'nde konumlu, 15804 ada 2 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta 15804 ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan yapılar için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 2 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel için mevzuat uyarınca alınması gereken izin ya da belge bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 1 parsel üzerindeki yapılar kadastral paftasına işli durumda olup taşınmazın fiili durumu ve tapu niteliği birbiri ile uyumlu durumdadır. Bu doğrultuda söz konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

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

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

Bu değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

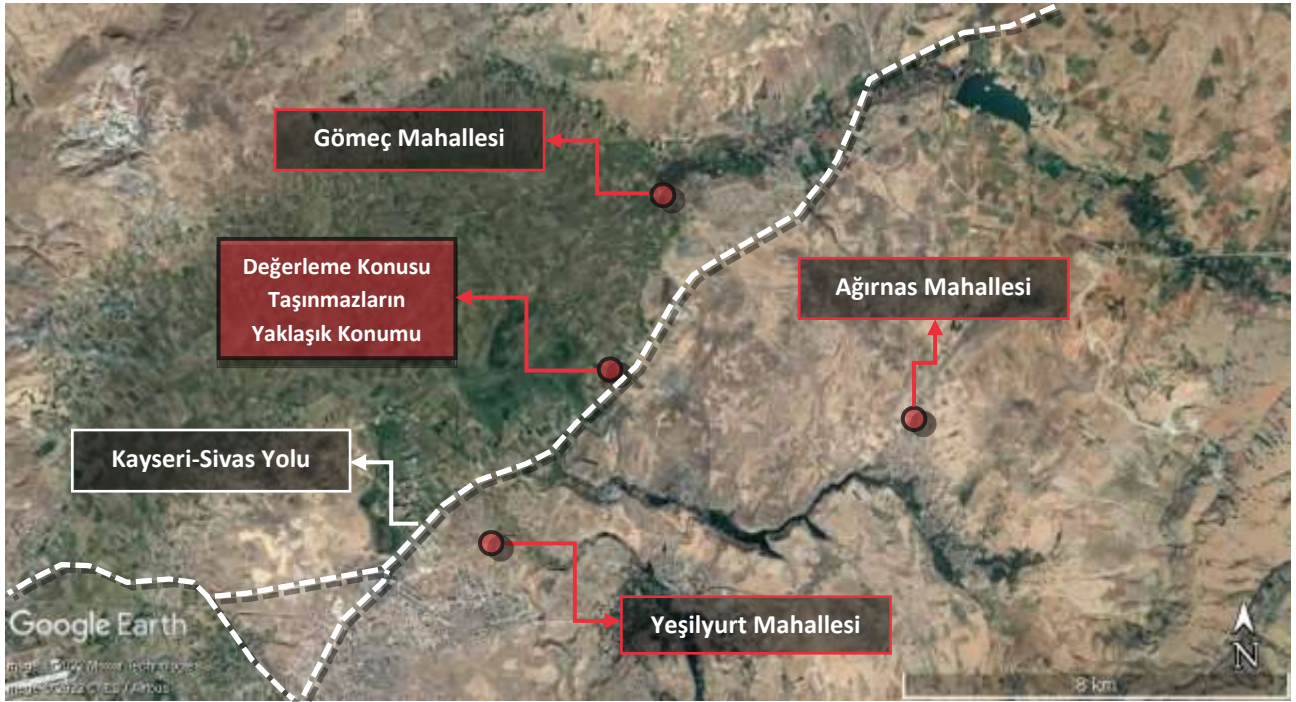
Gayrimenkullerin açık adresi: Bağpınar Mahallesi, Sivas Yolu Üzeri, 15804 ada, 1 ve 15804 ada 2 no.lu parseller Melikgazi/Kayseri

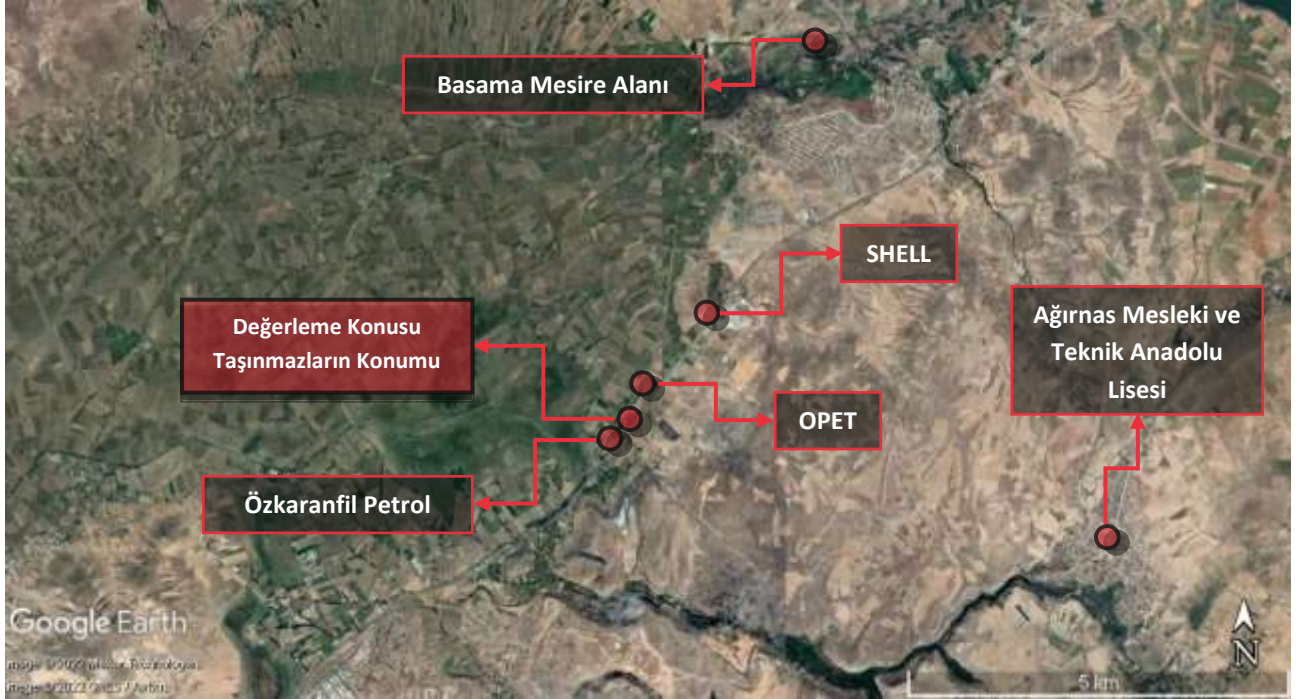
Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Bağpınar Mahallesi'nde konumludur. Bağpınar Mahallesi'nin kuzeyinde Gömeç, güneyinde Yeşilyurt, batısında Buğdaylı, doğusunda Ağırnas Mahallesi bulunmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu Bağpınar Mahallesi'nin insan yoğunluğu düşük düzeyde olup bölge halkının geçim kaynağının genel itibarıyla tarım ve hayvancılık faaliyetlerinden sağladıkları bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada, 1-2 parselin batısından demiryolu hattı geçmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar 15804 ada 1-2 parsellerin zeminlerinin çoğunluğu kesme taş ile kaplı olduğundan tarımsal faaliyet yapmak mümkün değildir. Söz konusu kesme taşların sökülmesi ve toprağın tekrar işlenebilir hale gelmesinin ek bir maliyet ve süre yaratacağı düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar 15804 ada 1-2 parseller Kayseri-Sivas yoluna cephelidir. Taşınmazların yakın çevresinde Akpet Ünlüler Petrol, Özkaranfil Petrol, Opet ve Gömeç Tren İstasyonu bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Melikgazi ilçe merkezi	16,00 km
Kayseri il merkezi	20,00 km
Kayseri Havalimanı	24,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Bağpınar Mahallesi, 15804 ada 1-2 no.lu parsellerdir.

15804 ada 1 parsel

Değerleme konusu taşınmaz 15804 ada 1 parsel düz bir topoğrafyaya ve çokgen forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın çevresi yaklaşık 540 m dir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 2 adet tek katlı betonarme yapı bulunduğu mevcut durumda yapılan incelemelerde tespit edilmiştir. Melikgazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda, söz konusu yapılara yönelik herhangi bir yasal evraka ulaşılamamakla birlikte yapıların kadastral paftasına işlendiği tespit edilmiş olup değerleme çalışması kapsamına alınmıştır. Söz konusu yapılar kadastral paftalarına göre toplamda 134,9 m² inşaat alanına sahiptir. Mevcut durumda yapılan incelemelere göre söz konusu yapıların, kadastral paftaları ile uyumlu oldukları tespit edilmiştir.

Değerleme çalışmasında, 15804 ada 1 parsel üzerinde bulunan yapıların içine girilememiş olup değerleme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Binaların iç özelliklerinin piyasa standartlarında olduğu kabul edilmiştir.



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

Bina Adı	Kadastral Pafta Alanları (m ²)	Yasal Alan(m ²)
Yapı 1	45,74	45,74
Yapı 2	89,16	89,16
Yapı 3	72,52	-
Toplam	253,17	134,9



Ana taşınmazların zemininin yaklaşık 21.000,00 m² alana sahip kısmı kesme taş kaplama uygulamalı olup kalan kısımlarında toprak alan bulunmakla birlikte herhangi bir zemin uygulaması mevcut değildir.

15804 ada 2 parsel

Değerleme konusu taşınmaz 15804 ada 2 parsel düz bir topoğrafyaya ve çokgen forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın çevresi yaklaşık 500 m dir.

Değerleme konusu taşınmaz, mevcut durumda yapılan incelemelere ve müşteri tarafından temin edilen TAKBİS belgesine göre tarla niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Aşağıdaki tablo değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 1 parsel üzerinde bulunan ve yasal durum değerinde dikkate alınan 2 adet tek katlı betonarme yapı için düzenlenmiştir.

Yapı Niteliği	1 Adet Kantar Binası ve 1 Adet Çiftçi Dinlenme Binası
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Değerleme Konusu Yapıların Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	Yapı 1: 45,74 m ² (Yasal alan) Yapı 2: 89,16 m ² (Yasal alan)
Yaşı	Yaklaşık 37 Yıl
Dış Cephe	Beton
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Mevcut değil

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

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

Kullanım Amacı	1 Adet Kantar Binası ve 1 Adet Çiftçi Dinlenme Binası
Alanı	Yapı 1: 45,74 m ² (Yasal alan) Yapı 2: 89,16 m ² (Yasal alan)
Zemin	Mermer
Duvar	Sıva üzeri boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Ampul aydınlatma

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 1 parsel üzerinde bulunan yapının yasal evrakları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 1 parsel üzerinde bulunan yapının yasal evrakları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada, 1 no.lu parselin Sivas Yolu'na yaklaşık 160 m; 15804 ada, 2 no.lu parselin Sivas Yolu'na yaklaşık 65 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların ulaşılabilirliği oldukça yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlar topoğrafik olarak düz bir zeminde konumludur.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların zeminlerinin çoğunluğu kesme taş ile kaplı olduğundan tarımsal faaliyet yapmak mümkün değildir. Söz konusu kesme taşların sökülmesi ve toprağın tekrar işlenebilir hale gelmesi ek bir maliyet ve süre yaratacaktır.
- Değerleme konusu taşınmazları batısından demiryolu hattı geçmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 1 ve 15804 ada 2 parselin konumlu olduğu Bağpınar Mahallesi'nin yakın çevresi tarımsal 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.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 15804 ada 1 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arazi/Arsa Emsalleri / Satış

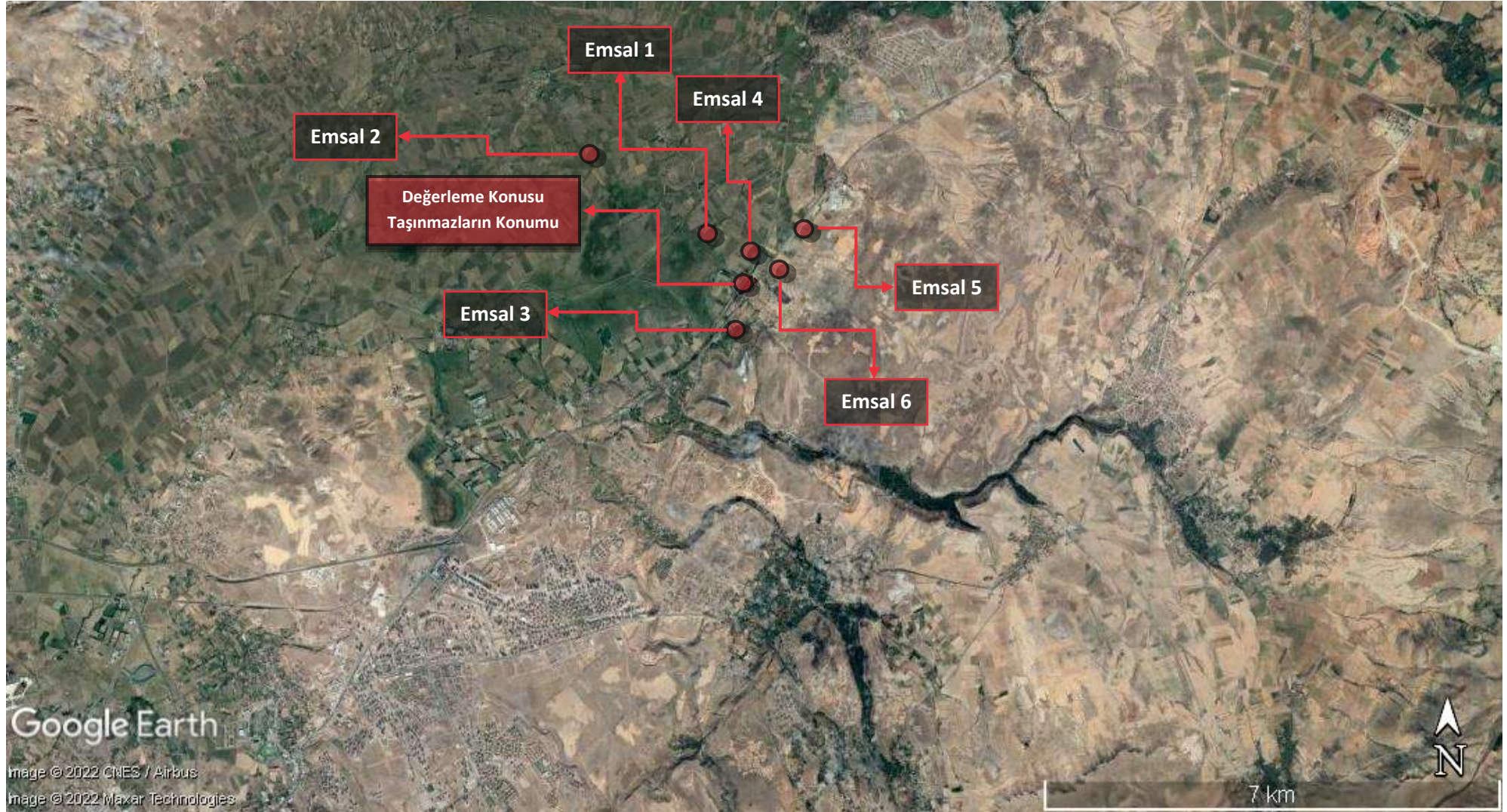
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Güler Gayrimenkul 0 (536) 980 06 16	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu	Konut	E: 0,60	Satılmış (1,5 yıl önce)	800	160.000	200	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın Sivas yoluna cephesi bulunmamaktadır.
2	Golden House Gayrimenkul Danışmanlığı 0 (531) 357 14 47	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (5 ay önce)	1.000	250.000	250	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmazın Sivas yoluna cephesi bulunmamaktadır. *Emsal taşınmaz piyasa koşullarının üzerinde bedelle satılmıştır.
3	STFH Emlak Gayrimenkul Danışmanlık	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu	Tarım Alanı	-	Satılık	2.100	498.000	237	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmazın Sivas yoluna cephesi bulunmamaktadır.
4	Sahibinden satılık 0 (538) 741 00 38	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	-	Satılık	4.000	1.250.000	313	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından benzerdir. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmazın Sivas yoluna cephesi bulunmamaktadır. *Emsal taşınmaz 1/25.000 ölçekli "Kayseri İl

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
									Bütünü Nazım İmar Planı" kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejantında kalmaktadır.
5	Mizan Emlak 0 (535) 718 90 59	Gömeç Mahallesi'nde konumlu	Lojistik Tesis Alanı	-	Satılık	10.130	3.000.000	296	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından benzerdir. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmazın Sivas yoluna cephesi bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Bağpınar Mahallesi'nde ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazlar ile benzer niteliklere sahip arazilerin konumu, yola cepheli olup olmaması, yüz ölçümü, imar durumları gibi etkenler göz önünde bulundurulduğunda, bölgedeki tarım alanı imarlı taşınmazların birim satış değerinin 220-250 TL/m², konut imarlı taşınmazların birim satış değerinin 500-600 TL/m², ticari imarlı taşınmazların birim satış değerinin 600-700 TL/m² olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların 1/25.000 ölçekli imar planları kapsamında konut dışı kentsel çalışma alanı lejantında olması, ana yola cepheli olması gibi durumları göz önünde bulundurulduğunda taşınmazların birim satış değerinin 300-315 TL/m² arasında olabileceği tespit edilmiştir.

Arazi/Arsa Emsalleri / Satış



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	200,00	250,00	237,00	312,50	296,00
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	100%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	35%	35%	0%	5%
	Yapılaşma Hakkı	-25%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	-5%	-5%	-5%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		280	309	293	313	311

✓ 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; taşınmazlara için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
15804 ada 1 parsel	17.383,87	300	5.215.000
15804 ada 2 parsel	10.339,00	315	3.255.000
TOPLAM DEĞERİ			8.470.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 15804 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmazlara yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır. Geçmiş yıllara ilişkin maliyet bedelleri inşaat maliyet endeksi dikkate alınarak güncel koşullara göre değerlendirilmiştir.

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

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
15804 ada 1 parsel	17.383,87	300	5.215.000
TOPLAM DEĞERİ			5.215.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Toplam Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
2 Adet Betonarme Bina	134,90	2.000	40%	161.880
TOPLAM DEĞERİ				161.880

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	5.215.000 TL
Bina Değeri	161.880 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	5.376.880 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	5.375.000 TL

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak değerlendirme konusu taşınmazlar için “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 15804 ada 1 parsel için %18, 15804 ada 2 parsel 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		
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500- 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 2 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel için mevzuat uyarınca alınması gereken izin ya da belge bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 1 no.lu parsel üzerindeki yapılar kadastral paftasına işli durumda olup taşınmazın fiili durumu ve tapu niteliği birbiri ile uyumlu durumdadır. Bu doğrultuda söz konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 2 parsel ilişkin takyidat kayıtlarında, 3083 sayılı kanunun 13. Maddesine göre beyan kaydı bulunmaktadır. 3083 sayılı Kanun'un 13. Maddesinin 5 yıllık süresi dolduğundan söz konusu taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (15804 ada 2 parsel)	3.840.900
Maliyet Yaklaşımı (15804 ada 1 parsel)	6.342.500

Bu değerlendirme çalışmasında satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, taşınmazların yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate

alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bununla birlikte pazar yaklaşımı parselleri yalnızca arazi değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 15804 ada 1 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 15804 ada 1 parsel için maliyet yaklaşımıyla, 15804 ada 2 parsel için pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.630.000.-TL	Sekizmilyonaltıyüzotuzbin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	10.183.400.-TL	Onmilyonyüzseksenüçbindörtüyüz.-TL	

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

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

Ek 2: Takyidat Belgesi

15804 ada 1 parsel

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-5-2022-09:31



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	15804/1
Tasınmaz Kimlik No:	121283856	AT Yüzölçümü(m2):	17383.87
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAĞPINAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1777	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği:	Bir Adet Kantar Binası Ve Bir Adet Çiftçi Dinlenme Binası Ve Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
660143869	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17383.87	17383.87	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 29-04-2022	-

1 / 2

						28750	
--	--	--	--	--	--	-------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) MnKnWUV8NJmN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

15804 ada 2 parsel

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-5-2022-09:31



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	15804/2
Taşınmaz Kimlik No:	121283857	AT Yüzölçümü(m2):	10339.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAGPINAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1799	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Melikgazi - 12-03-2010 15:29 - 5362	-
Beyan	Toprak Tarım Reformu na tapu kayıt örneği gönderilmiştir.(Şablon: 3083 Sayılı Kanun Gereği Kayıt Örneği Gönderilen Taşınmaza Ait Belirtme)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL	Melikgazi - 12-03-2010 15:29 - 5362	-

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
660143871	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10339.00	10339.00	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili 29-04-2022 28750	-

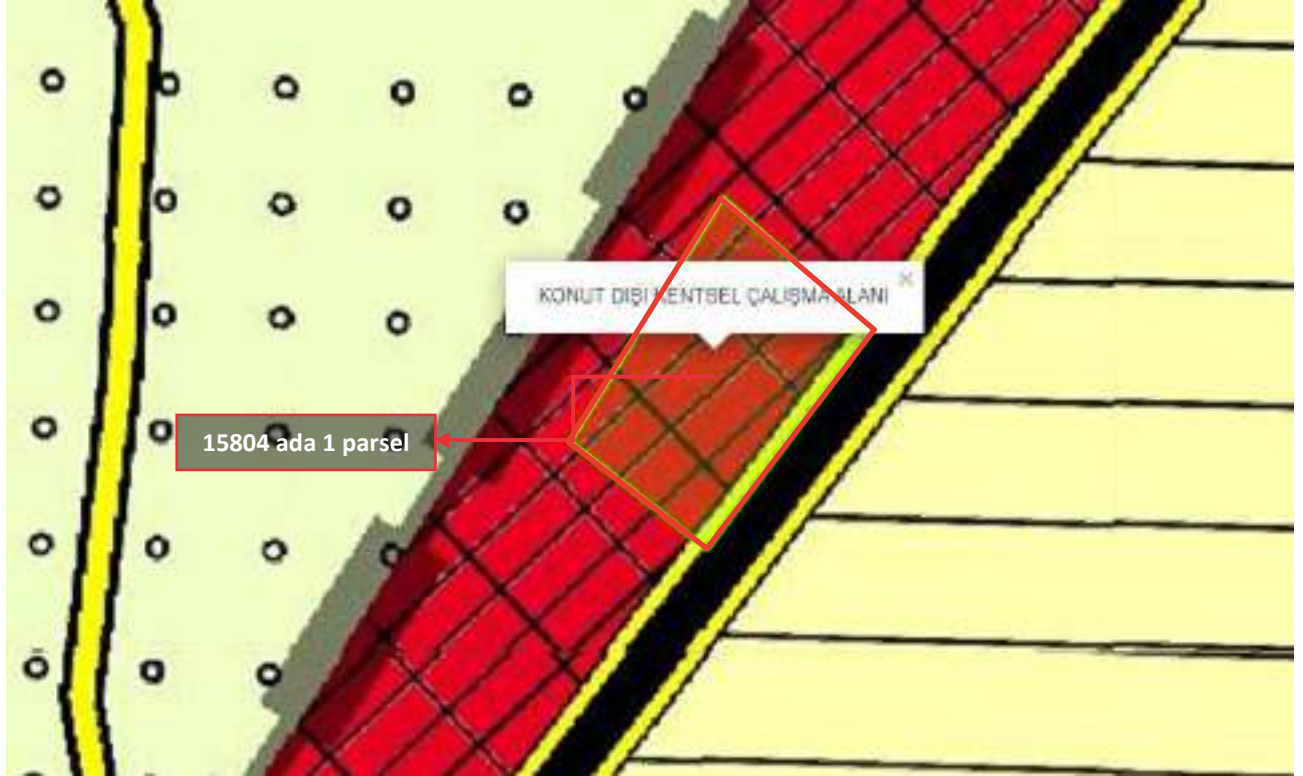
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

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

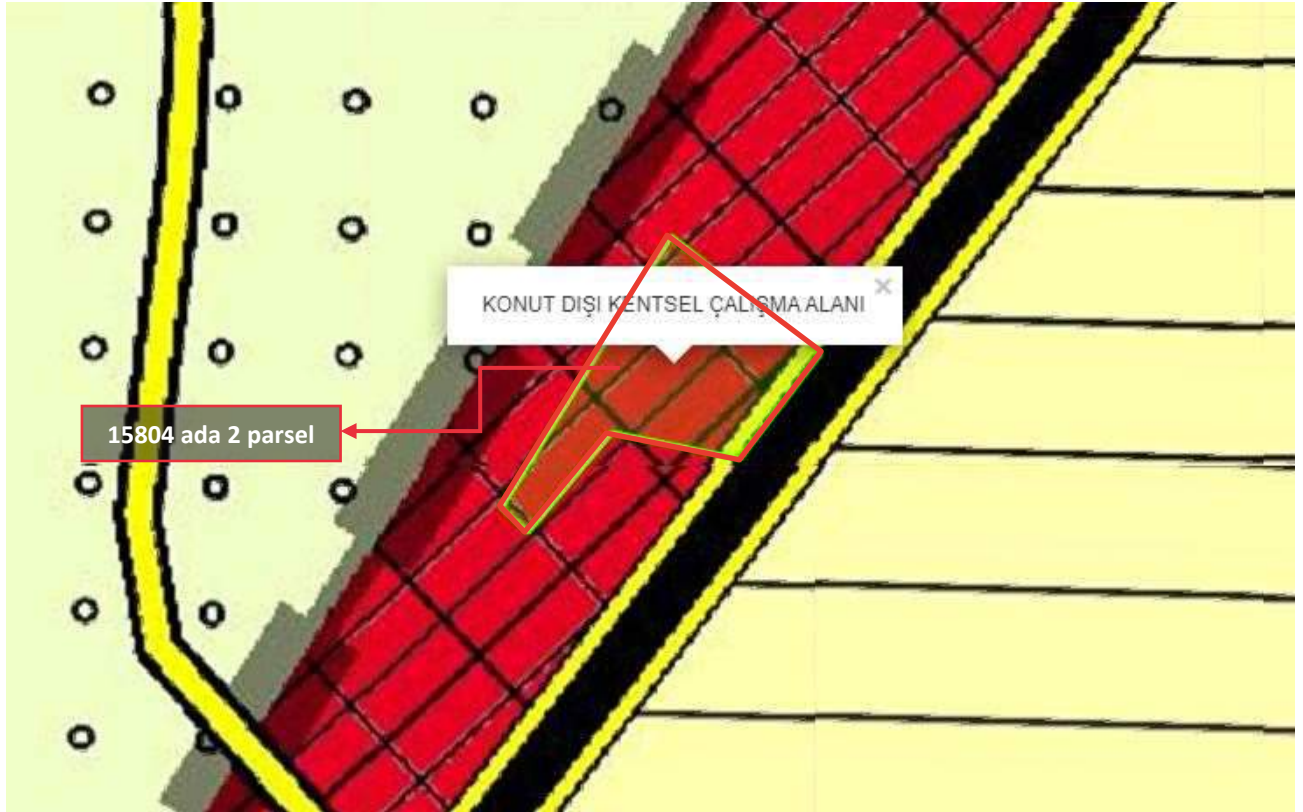
2 / 2

Ek 3: İmar Durumu

15804 ada, 1 parsel



15804 ada, 2 parsel



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

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

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

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen Yörük		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2013		
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 Gayrimenkul Değerleme Lisansı, No:404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

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

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

**SPL**
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

MUHAMMET SÖZEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



 CamScanner ile tarandı



Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404813)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan