



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

17 Adet Tarla ve Üzerindeki Yapılar

Gemerek / Sivas

2022REV252 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Merkez’de konumlu olan “**17 Adet Tarla ve Üzerindeki Yapılar**”ın toplam pazar değerine yönelik **2022REV252** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 339.369,58 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 9.727 m² ve mevcut durumda 19.111 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)	47.100.000 TL	Kırkyedimilyonyüzbin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	55.578.000 TL	Ellibeşmilyonbeşyüzyetmişsekizbin-TL	

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Nur Sena ŞİMŞEK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	24
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	28
SWOT Analizi.....	35
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	37
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	50
Ekler	53

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadı ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Alperen Mahallesi, Aşağı Boğaz Mevkii, 107 ada 50 no.lu parsel, Bahçeli Mahallesi, Sığıryolu Mevkii, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, Çepni/Uğurmumcu Mahallesi, Koru Mevkii, 308 ada 11 no.lu parsel, Fevziçakmak Mahallesi, Köyünü Mevkii, 245 ada 1 no.lu parsel, Hamzalar Arkası Mevkii, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, Çipil Yazısı Mevkii, 513 ada 2 no.lu parsel ile 515 ada 32 no.lu parsel, Kovalık Mevkii, 538 ada 3 no.lu parsel, Hacıyusuf Mahallesi, Acı Dere Mevkii, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, Tekmen Mahallesi Bezirganbaşı Mevkii, 107 ada 2 no.lu parsel, Yeniçubuk/Yenihayat Mahallesi, Gemerek İst. Mevkii, 272 ada 10 no.lu parsel ile Karagöl Mahallesi, Sabunçeşme Mevkii, 159 ada 2 no.lu parsel Gemerek/Sivas
TAPU KAYDI	Sivas İli, Gemerek İlçesi, Alperen Mahallesi, Aşağı Boğaz Mevkii, 107 ada 50 no.lu parsel, Bahçeli Mahallesi, Sığıryolu Mevkii, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, Çepni/Uğurmumcu Mahallesi, Koru Mevkii, 308 ada 11 no.lu parsel, Fevziçakmak Mahallesi, Köyünü Mevkii, 245 ada 1 no.lu parsel, Hamzalar Arkası Mevkii, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, Çipil Yazısı Mevkii, 513 ada 2 no.lu parsel ile 515 ada 32 no.lu parsel, Kovalık Mevkii, 538 ada 3 no.lu parsel, Hacıyusuf Mahallesi, Acı Dere Mevkii, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, Tekmen Mahallesi Bezirganbaşı Mevkii, 107 ada 2 no.lu parsel, Yeniçubuk/Yenihayat Mahallesi, Gemerek İst. Mevkii, 272 ada 10 no.lu parsel ile Karagöl Mahallesi, Sabunçeşme Mevkii, 159 ada 2 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	339.369,58 m ² (Toplam Yüz Ölçümü)
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazların imar durumuna ilişkin detay bilgiler, raporun "3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu" bölümünde detaylı olarak aktarılmıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Pancar Alım Merkezi, ır ve Kamyon Garajı, B.H.A. Dezenfeksiyon Sevk ve Kontrol Merkezi Alanı, Yol, Yeşil Alan, Resmi Kurum, Hayvancılık, Akaryakıt Servis İstasyonu, Ticaret, Tarımsal

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
MEVCUT FONKSİYONLAR	538 ada 3 no.lu parsel: Tarımsal Amaçlı Yapılar, Depo, Ofis	
	272 ada 10 no.lu parsel: Ofis, Lojman, Depo	
İNŞAAT ALANI	538 ada 3 no.lu parsel toplam inşaat alanı	9.727 m ² (Yasal Durum)
	538 ada 3 no.lu parsel toplam inşaat alanı	17.621 m ² (Mevcut Durum)
	272 ada 10 no.lu parsel parsel toplam inşaat alanı	1.490 m ² (Mevcut Durum)
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	27.05.2022	
DEĞER TARİHİ	30.04.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	47.100.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	55.578.000.-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, 2022REV252 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Sivas İli, Gemerek İlçesi, Alperen Mahallesi, Aşağı Boğaz Mevkii, 107 ada 50 no.lu parsel, Bahçeli Mahallesi, Sığıryolu Mevkii, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, Çepni/Uğurmumcu Mahallesi, Kuru Mevkii, 308 ada 11 no.lu parsel, Fevziçakmak Mahallesi, Köyünü Mevkii, 245 ada 1 no.lu parsel, Hamzalar Arkası Mevkii, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, Çipil Yazısı Mevkii, 513 ada 2 no.lu parsel ile 515 ada 32 no.lu parsel, Kovalık Mevkii, 538 ada 3 no.lu parsel, Hacıyusuf Mahallesi, Acı Dere Mevkii, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, Tekmen Mahallesi Bezirganbaşı Mevkii, 107 ada 2 no.lu parsel, Yeniçubuk/Yenihayat Mahallesi, Gemerek İst. Mevkii, 272 ada 10 no.lu parsel ile Karagöl Mahallesi, Sabunçeşme Mevkii, 159 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 Resmî 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 maksadı ile 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, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Nur Sena ŞİMŞEK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahali 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; Sivas İli, Gemerek İlçesi, Alperen Mahallesi, Aşağı Boğaz Mevkii, 107 ada 50 no.lu parsel, Bahçeli Mahallesi, Sığıryolu Mevkii, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, Çepni/Uğurmumcu Mahallesi, Kuru Mevkii, 308 ada 11 no.lu parsel, Fevziçakmak Mahallesi, Köyünü Mevkii, 245 ada 1 no.lu parsel, Hamzalar Arkası Mevkii, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, Çipil Yazısı Mevkii, 513 ada 2 no.lu parsel ile 515 ada 32 no.lu parsel, Kovalık Mevkii, 538 ada 3 no.lu parsel, Hacıyusuf Mahallesi, Acı Dere Mevkii, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, Tekmen Mahallesi Bezirganbaşı Mevkii, 107 ada 2 no.lu parsel, Yeniçubuk/Yenihayat Mahallesi, Gemerek İst. Mevkii, 272 ada

10 no.lu parsel ile Karagöl Mahallesi, Sabunçeşme Mevkii, 159 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

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

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

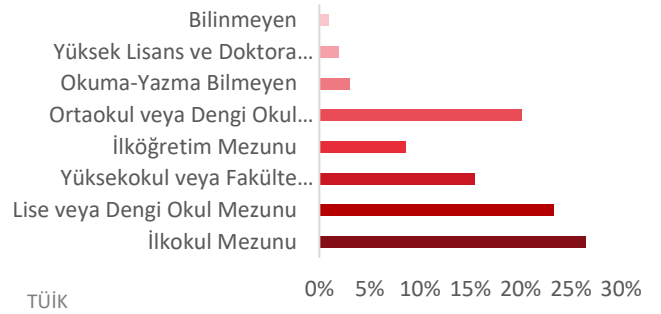
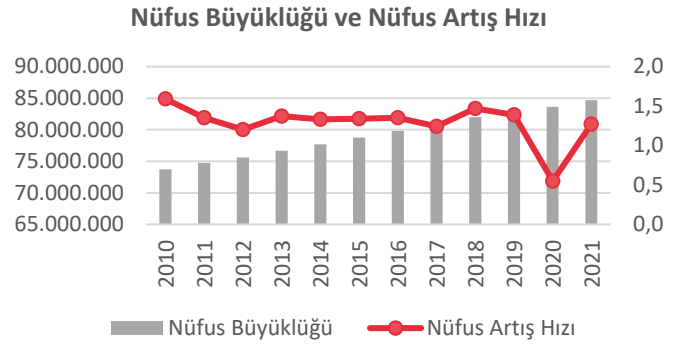
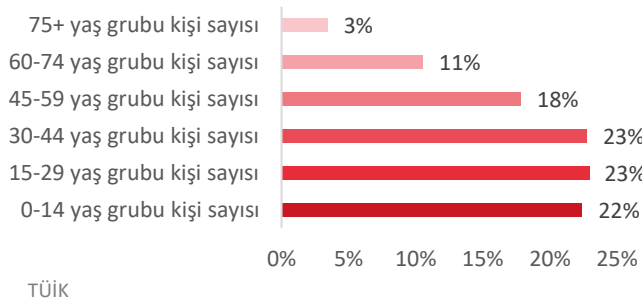
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

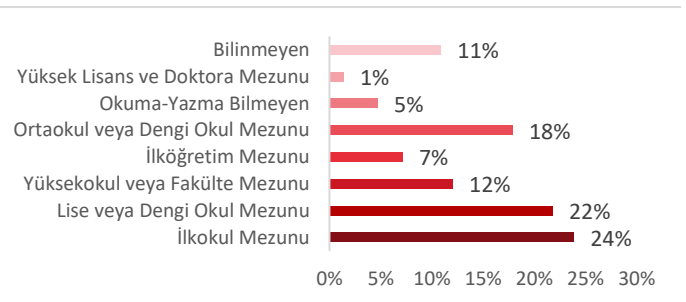
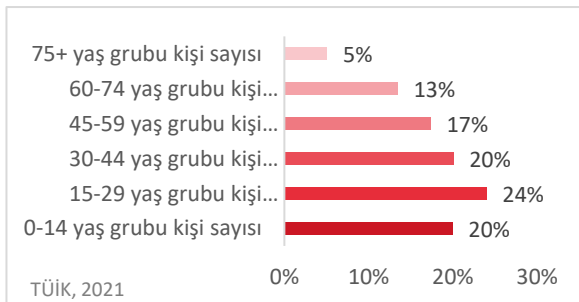
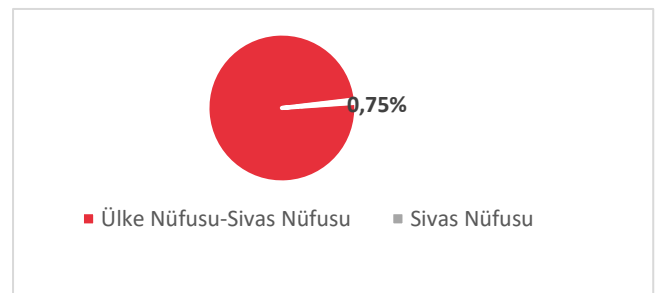
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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

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



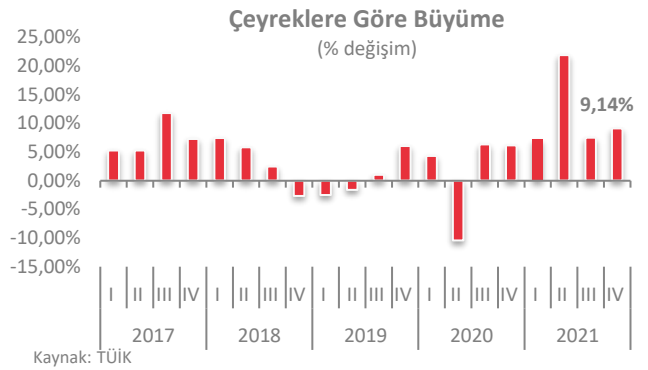
Sivas

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

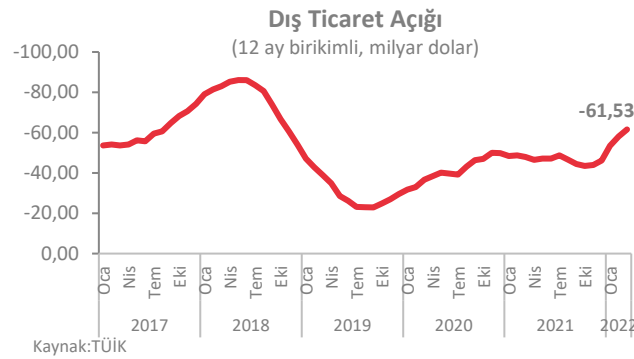


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Sivas			
İlçesi	Gemerek			
Mahallesi	Alperen	Bahçeli	Bahçeli	Bahçeli
Köyü	-	-	-	-
Sokağı	-	-	-	-
Mevki	Aşağı Boğaz	Sığıryolu	Sığıryolu	Sığıryolu
Ada No	107	172	172	172
Parsel No	50	108	109	110
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	3 Katlı Kargir Ev ve Arsa	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	38.479,51 m ²	10.857,70 m ²	5.899,75 m ²	1.653,49 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam

İli	Sivas			
İlçesi	Gemerek			
Mahallesi	Fevziçakmak	Fevziçakmak	Fevziçakmak	Fevziçakmak
Köyü	-	-	-	-
Sokağı	-	-	-	-
Mevki	Köyünü	Hamzalar Arkası	Hamzalar Arkası	Hamzalar Arkası
Ada No	245	246	246	246
Parsel No	1	2	3	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kantar ve Binası ve Arsası	Yol	Yol	Yol
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	26.169,51 m ²	179,15 m ²	1.694,60 m ²	6.307,41 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam

İli	Sivas			
İlçesi	Gemerek			
Mahallesi	Fevziçakmak	Fevziçakmak	Fevziçakmak	Çepni/ Uğurmumcu
Köyü	-	-	-	-
Sokağı	-	-	-	-
Mevki	Çipil Yazısı	Çipil Yazısı	Kovalık	Koru
Ada No	513	515	538	308
Parsel No	2	32	3	11
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	54.120,27 m ²	46.267,98 m ²	68.646,32 m ²	19.999,88m ²

Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/1543310/6 864632 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/1089124/6 864632 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/4232198/6 864632 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam			
----------------------	--	--	--	--

İli	Sivas			
İlçesi	Gemerek			
Mahallesi	-	-	-	-
Köyü	Hacıyusuf	Hacıyusuf	Tekmen	Karagöl
Sokağı	-	-	-	-
Mevki	Acı Dere	Acı Dere	Bezirganbaşı	Sabunçeşme
Ada No	105	105	107	159
Parsel No	120	123	2	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	20.762,93 m ²	4.493,91 m ²	16.327,48 m ²	14.070,85 m ²

Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam			
----------------------	--	--	--	--

İli	Sivas			
İlçesi	Gemerek			
Mahallesi	Yeniçubuk/Yeni hayat			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	Gemerek İst.			
Ada No	272			
Parsel No	10			
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Hizmet Binası ve Lojman ve Depo			
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	3.438,84 m ²			
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam			

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.42-11:44 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2 ve 3 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. Maddesine göre belirtme bulunmaktadır.* (23.01.2013 tarih ve 106 yevmiye no)

513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 538 ada 3 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 3083 sayılı yasanın 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır.** (28.01.2022 tarih ve 464 yevmiye no)

538 ada 3 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 3402 sayılı kanunun ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.*** (06.02.2020 tarih ve 482 yevmiye no)

105 ada 120, 123 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü lehine 3083 sayılı yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.****(06.05.2019 tarih ve 1245 yevmiye no)

159 ada 2 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Tarım Reformu Genel Müdürlüğü lehine 3083 sayılı yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.****(25.12.2017 tarih ve 3538 yevmiye no)
- Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. Maddesi gereğince kamulaştırma şerhi bulunmaktadır.* (06.06.1995 tarih ve 150 yevmiye no)

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, 246 ada 4 no.lu parsel, 308 ada 11 no.lu parsel, 107 ada 2 no.lu parsel ve 272 ada 10 no.lu parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

(*) Mülkiyetin devrini kısıtlayan bir belirtme değildir. Belirtmenin amacı, taşınmazı satın almak isteyen kişilerin kamulaştırmadan haberdar olmasını sağlamaktır.

() Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına, geriye kalan arazi ise Hazine adına uygulayıcı kuruluşun talebi ile tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi bu Kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline şerh edilir.**

(*) Kadastro veya tapulama haritalarının sayısallaştırılmasında uyulması gereken usul ve esasları belirlemektir.**

(***)3083 sayılı Kanunun 13. maddesi 3083 sayılı Kanunun uygulama alanında kalan yerlerle ilgili tapuya tescil işlemleri sonuçlanıncaya kadar özel kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliğinin devir ve temlik edilemeyeceğini düzenlemiş kısıtlama süresini de beş yıl olarak belirlenmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2 ve 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 538 ada 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel ile 159 ada 2 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2 ve 3 no.lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 538 ada 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel ile 159 ada 2 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Sivas ili, Gemerek Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel, 172 ada 108, 109, 110 no.lu parsellere ilişkin 11.08.2021 tarih ve 3726 yevmiye no ile 3402 S.Y. Kadastro Kanunu'nun Ek 1. Maddesi Gereğince Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi üzerine, 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2, 3, 4 no.lu parsellere ilişkin 12.07.2021 tarih ve 3270 yevmiye no ile 3402 S.Y. Kadastro Kanunu'nun Ek 1. Maddesi Gereğince Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi üzerine ve 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsellere ilişkin 28.01.2022 tarih ve 464 yevmiye no ile 3083 s.y. göre toplulaştırma işlemi ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi üzerine tescil olmuştur.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, tarımsal amaçlı boş parseller bulunmaktadır.

Gemerek Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 15.09.2015

107 ada 50 no.lu parsel:

Lejandı: Hayvancılık Alanı (Yaklaşık 18.000,51 m²), Tır ve Kamyon Garajı, B.H.A. Dezenfeksiyon Sevk ve Kontrol Merkezi Alanı (7.300 m²), Yol alanı (Yaklaşık 8.129 m²) ve Park Alanı (Yaklaşık 5.050 m²),

Hayvancılık Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,60
- Y_{ençok}: Serbest

172 ada 108 no.lu parsel:

Lejandı: Akaryakıt Servis İstasyonu Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,00
- Y_{ençok}: 12,50 m

172 ada 109 ve 110 no.lu parsel:

Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,00
- Y_{ençok}: 12,50 m

**109 ve 110 no.lu parsellerin aralarında kalan yolla ihdas işlemi yapılacak olduğu bilgisi ilgili belediyesinden öğrenilmiştir.*

245 ada 1 no.lu ve 246 ada 4 no.lu parsel:

Lejandı: Resmi Kurum Alanı (Pancar Alım Merkezi)

- Çekme mesafeleri: doğudaki ana yoldan: 25m, batıdan 15 m, kuzeyden 10 ve 15 m

246 ada 2 no.lu parsel:

Lejandı: Yol Alanı

246 ada 3 no.lu parsel:

Lejandı: Yol ve Yeşil Alanı

272 ada 10 no.lu parsel:

Lejandı: Resmi Kurum Alanı (Şeker Fabrikası)

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,60
- Y_{ençok}: Serbest
- Çekme mesafeleri: doğu, batı ve güneyden: 5'er m, kuzeyden 10

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

Plan Onay Tarihi: 12.04.2022

105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, 107 ada 2 no.lu parsel, 159 ada 2 no.lu parsel ile 308 ada 11 no.lu parsel:

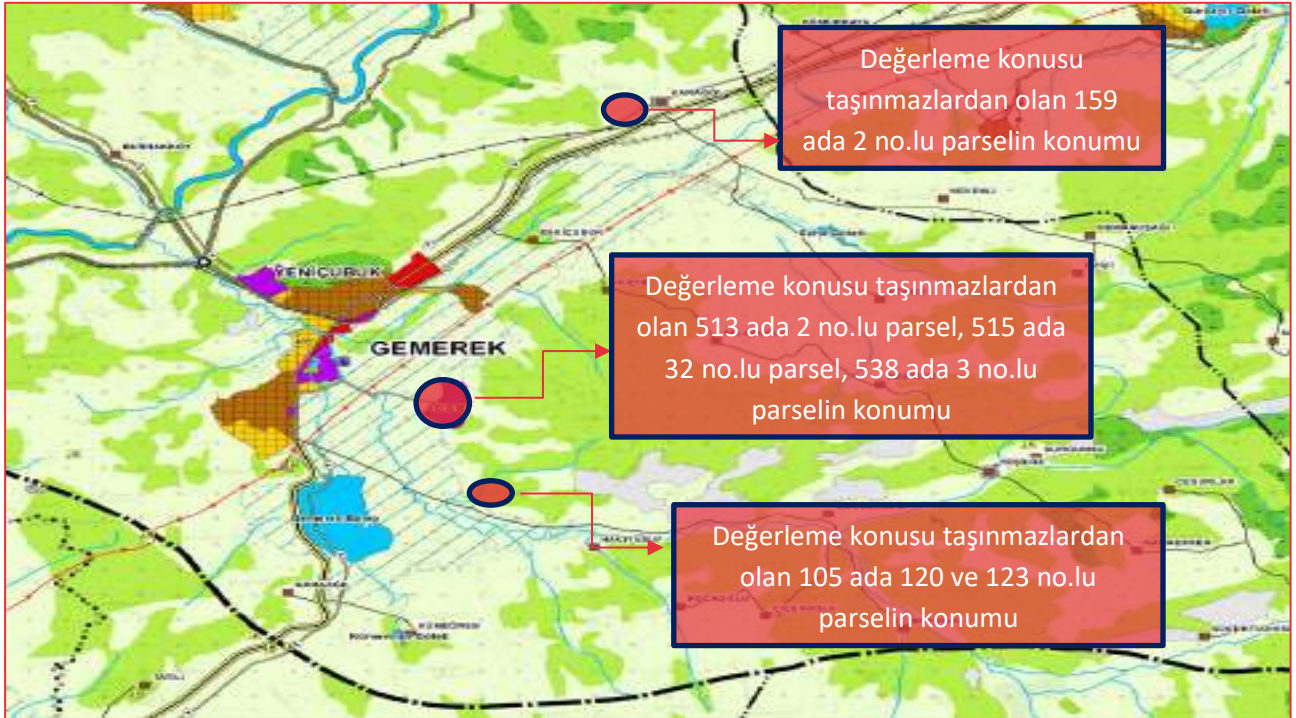
Lejandı: Tarım Arazisi

Yapılaşma şartları;

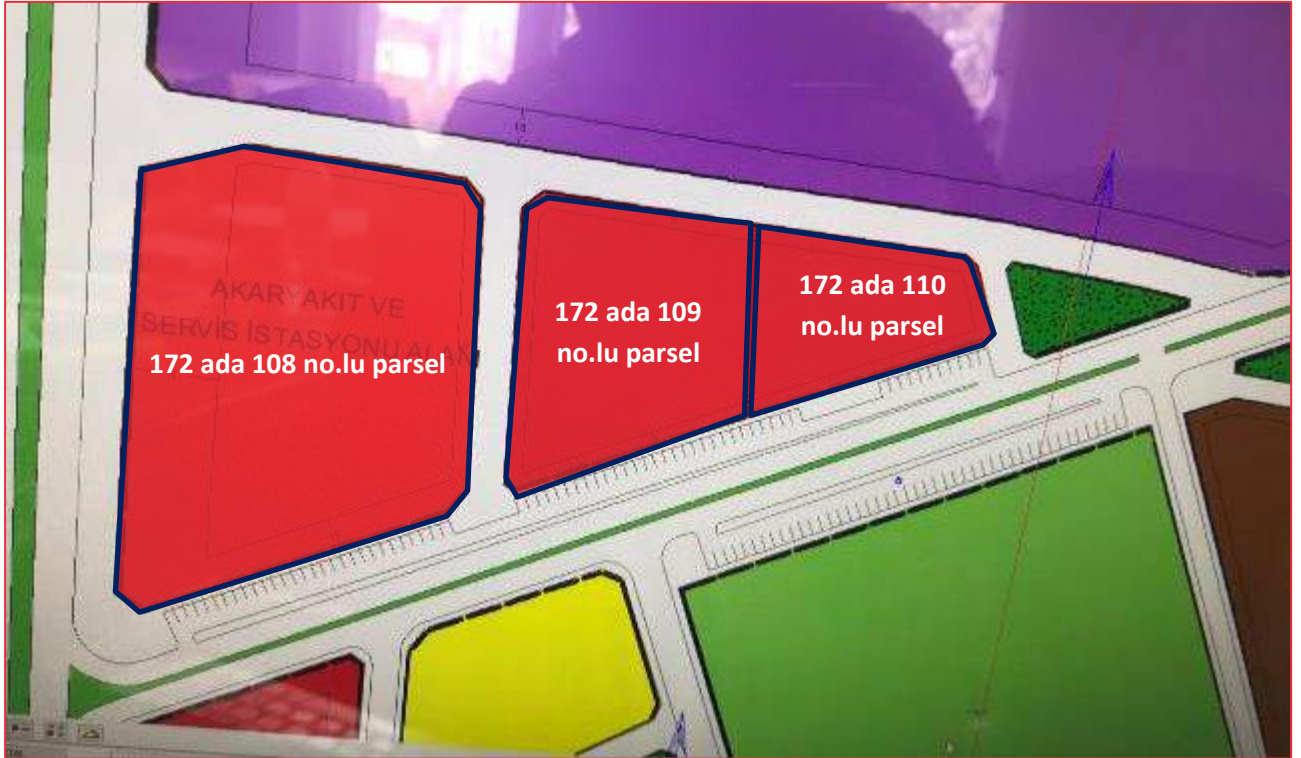
- Bu arazilerde; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 75 m² 'yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için maksimum Emsal = 0,20'dir.

513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 538 ada 3 no.lu parsel:

Lejandı: OSB Alanı









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

Değerleme konusu parsellerden olan 105 ada 120 ve 123 no.lu parcel, 107 ada 2 no.lu parcel, 159 ada 2 no.lu parcel, 513 ada 2 no.lu parcel, 515 ada 32 no.lu parcel ile 538 ada 3 no.lu parcel 12.04.2022 tarihli 1/100.000 ölçekli "Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan Değişikliği"nde tarım arazisi lejandında kalmakta olup söz konusu parselin lejandında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Gemerek Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 10.05.2022 yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

538 ada 3 no.lu parcel:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	29.12.2017	bila	6.744,25	Yeni Yapı	1 adet tarım ve hayvancılık için: 6.744,25 m ²
Onaylı Mimari Proje	29.12.2017	bila	2.548,3	Yeni Yapı	1 adet depo için: 2.548,3 m ²
Onaylı Mimari Proje	29.12.2017	bila	433,45	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için: 433,45 m ²
Yapı Ruhsatı*	13.03.2018	2018-5	6.744,25	Yeni Yapı	1 adet tarım ve hayvancılık için: 6.744,25 m ²
Yapı Ruhsatı**	13.03.2018	2018-3	2.548,3	Yeni Yapı	1 adet depo için: 2.548,3 m ²
Yapı Ruhsatı***	13.03.2018	2018-4	433,45	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için: 433,45 m ²
Yapı Kullanma İzni	01.04.2019	2019-4	6.744,25	Yeni Yapı	1 adet tarım ve hayvancılık için: 6.744,25 m ²
Yapı Kullanma İzni*	01.04.2019	2019-5	2.548,3	Yeni Yapı	1 adet depo için: 2.548,3 m ²
Yapı Kullanma İzni	01.04.2019	2019-3	433,45	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için: 433,45 m ²

*Söz konusu belge 5.161,25 m² alanlı ahır ve 1.583 m² alanlı doğumhane için düzenlenmiştir.

**Söz konusu belge 454,30 m² alanlı iş makinası otoparkı ve depo, 2.030,60 m² alanlı kaba yem deposu ve 64 m² alanlı su deposu için alınmıştır.

*** Söz konusu belge idari bina için düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parsel ile 272 ada 10 no.lu parsel üzerinde yapılar bulunmakta olup söz konusu yapılar için riskli yapı tespiti yapılmamış olup alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, 308 ada 11 no.lu parsel, 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, 107 ada 2 no.lu parsel ile 159 ada 2 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından 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

Değerleme konusu taşınmazlardan 538 ada no.lu parsel "Tarla" vasıflı olup söz konusu taşınmaz izin yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, 308 ada 11 no.lu parsel, 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, 107 ada 2 no.lu parsel ile 159 ada 2 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından söz konusu parseller için alınmış herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması bir projenin değerlendirilmesi için yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

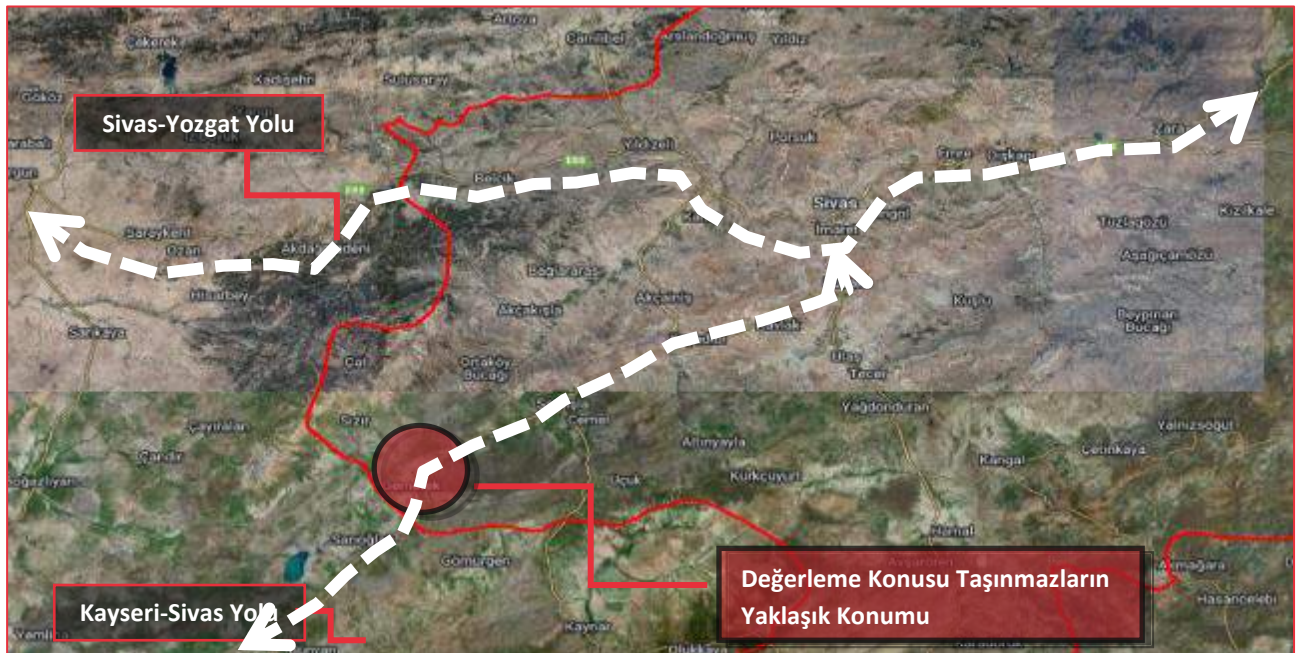
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Alperen Mahallesi, Aşağı Boğaz Mevkii, 107 ada 50 no.lu parsel, Bahçeli Mahallesi, Sığıryolu Mevkii, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, Çepni/Uğurmumcu Mahallesi, Koru Mevkii, 308 ada 11 no.lu parsel, Fevziçakmak Mahallesi, Köyünü Mevkii, 245 ada 1 no.lu parsel, Hamzalar Arkası Mevkii, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, Çipil Yazısı Mevkii, 513 ada 2 no.lu parsel ile 515 ada 32 no.lu parsel, Kovalık Mevkii, 538 ada 3 no.lu parsel, Hacıyusuf Mahallesi, Acı Dere Mevkii, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, Tekmen Mahallesi Bezirganbaşı Mevkii, 107 ada 2 no.lu parsel, Yeniçubuk/Yenihayat Mahallesi, Gemerek İst. Mevkii, 272 ada 10 no.lu parsel ile Karagöl Mahallesi, Sabunçeşme Mevkii, 159 ada 2 no.lu parsel Gemerek/Sivas

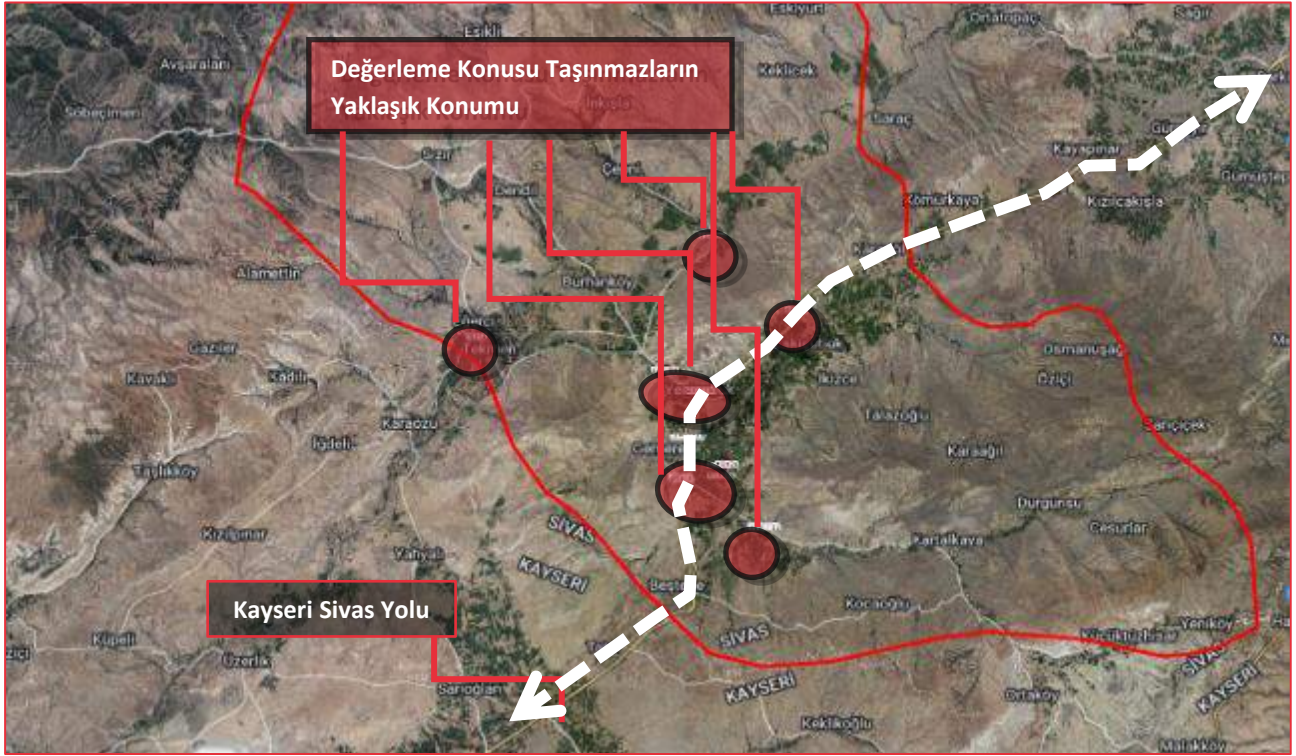
Değerleme konusu taşımazlar İç Anadolu'nun doğusunda yer alan Sivas'ta konumludur. Sivas; kuzeyde Giresun, Ordu ve Tokat, doğuda Erzincan, güneyde Malatya, Kahramanmaraş, Kayseri ve batıda Yozgat illeriyle komşudur. Şehir, Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Karadeniz ile Güneydoğu Anadolu bölgesi arasındaki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

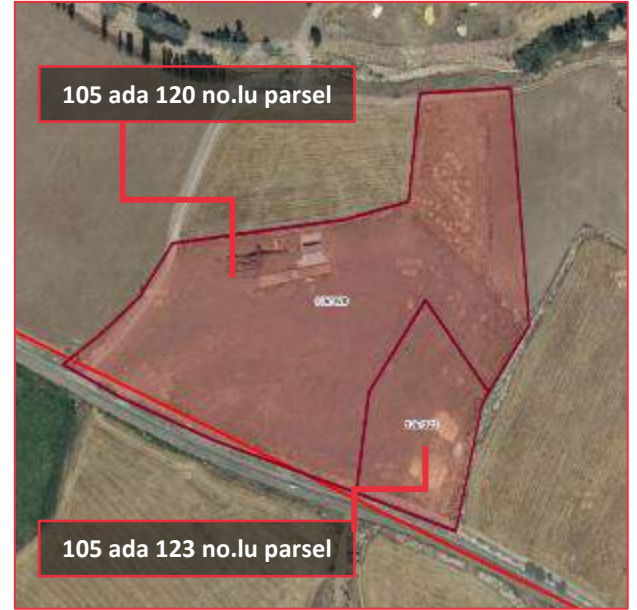
Sivas özellikle 1930 sonrasında demiryolu ve karayollarının yapılandırılması sonucunda, konum itibarıyla ulaşım ağı üzerinde bir kavşak haline gelmiştir. Son yıllarda hızla gelişen havayolu taşımacılığı da Sivas'a ekonomik anlamda canlılık kazandırmıştır. Sivas, Anadolu'nun yüksek platoları ve dağlık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

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



Değerleme konusu taşınmazlar Sivas ilinin Gemerek İlçesi'nde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu mahalleler Sivas Merkez'e yaklaşık olarak 120 km mesafede bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (≈)
245 ada 1 no.lu parcel için;	
Kayseri Sivas Yolu	1 m
Gemerek Merkez	2 km
Sivas Merkez	115 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Sivas İli, Gemerek İlçesi, Alperen Mahallesi, Aşağı Boğaz Mevkii, 107 ada 50 no.lu parsel, Bahçeli Mahallesi, Sığıryolu Mevkii, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, Çepni/Uğurmumcu Mahallesi, Kuru Mevkii, 308 ada 11 no.lu parsel, Fevziçakmak Mahallesi, Köyünü Mevkii, 245 ada 1 no.lu parsel, Hamzalar Arkası Mevkii, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, Çipil Yazısı Mevkii, 513 ada 2 no.lu parsel ile 515 ada 32 no.lu parsel, Kovalık Mevkii, 538 ada 3 no.lu parsel, Hacıyusuf Mahallesi, Acı Dere Mevkii, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, Tekmen Mahallesi Bezirganbaşı Mevkii, 107 ada 2 no.lu parsel, Yeniçubuk/Yeni hayat Mahallesi, Gemerek İst. Mevkii, 272 ada 10 no.lu parsel ile Karagöl Mahallesi, Sabunçeşme Mevkii, 159 ada 2 no.lu parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel 38.479,51 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneybatısında bulunan Çayıralan Yeniçubuk Yolu’na yaklaşık 125 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup herhangi bir yasal belgesi bulunmayan 100 m² alanlı kantar binası ve kantar bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 108 no.lu parsel 10.857,70 m² yüz ölçümüne sahip olup “3 Katlı Kargir Ev ve Arsa” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz batısında bulunan Kayseri Sivas Yolu’na yaklaşık 125 m ve güneyinde bulunan sokağa yaklaşık 105 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzeri çakıl taşları ile kaplanmış ve yol seviyesine getirilmiş olup 109 ile 110 parsel arasında kot farkı yaratılmıştır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 109 no.lu parsel 5.899,75 m² yüz ölçümüne sahip olup “Arsa” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneyinde bulunan sokağa yaklaşık 95 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 110 no.lu parsel 1.653,49 m² yüz ölçümüne sahip olup “Arsa” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneyinde bulunan sokağa yaklaşık 40 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 308 ada 11 no.lu parsel 19.999,88 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz batısında bulunan Akdağmadeni Yeniçubukçu Yolu’na yaklaşık 150 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 245 ada 1 no.lu parsel 26.169,51 m² yüz ölçümüne sahip olup “Kantar ve Binası ve Arsası” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz batısında bulunan Kayseri Caddesi’ne yaklaşık 50 m ve doğusunda bulunan Kayseri Sivas Yolu’na yaklaşık 170 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup herhangi bir yasal belgesi bulunmayan 60 m² alanlı kantar binası ve kantar bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 246 ada 2 no.lu parsel 179,15 m² yüz ölçümüne sahip olup “Yol” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz batısında bulunan Kayseri Caddesi’ne yaklaşık 110 m cephelidir. Taşınmaz

düz bir topoğrafyaya sahip olup üzeri asfalt kaplıdır. Söz konusu parsel geometrik olarak üçgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 246 ada 3 no.lu parsel 1.694,60 m² yüz ölçümüne sahip olup "Yol" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz batısında bulunan Kayseri Caddesi'ne yaklaşık 65 m ve doğusunda bulunan Kayseri Sivas Yolu'na yaklaşık 90 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzeri asfalt kaplıdır. Söz konusu parsel geometrik olarak yaklaşık üçgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 246 ada 4 no.lu parsel 6.307,41 m² yüz ölçümüne sahip olup "Tarla" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz batısında bulunan Kayseri Caddesi'ne yaklaşık 95 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzeri parke taşı kaplıdır. Söz konusu parsel geometrik olarak yaklaşık üçgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 513 ada 2 no.lu parsel 54.120,27 m² yüz ölçümüne sahip olup "Tarla" niteliğindedir. Söz konusu taşınmazın kuzeydoğusunda bulunan kadastral yola yaklaşık 220 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak dörtgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 515 ada 32 no.lu parsel 46.267,98 m² yüz ölçümüne sahip olup "Tarla" niteliğindedir. Söz konusu taşınmazın herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parsel 68.646,32 m² yüz ölçümüne sahip olup "Tarla" niteliğindedir. Söz konusu taşınmazın herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup onaylı mimari projesine, ruhsat ile yapı kullanma izin belgesine göre zemin ve 1. normal kattan oluşan 433 m² kapalı alanlı idari bina, 1.583 m² kapalı alanlı doğumhane, 5.161 m² kapalı alanlı ahır, 454 m² kapalı alanlı iş makinası ve depo, 2.031 m² alanlı kaba yem deposu ile 64 m² kapalı alanlı su deposu hacimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca herhangi bir yasal evrağı bulunmayan toplam yaklaşık 7.895 m² alanlı tarım ve hayvancılıkla ilgili kullanılan yapılar bulunmaktadır. Söz konusu parselin belirli bir geometrik şekli bulunmamakta olup çevresi tel çit ile çevrilidir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların yasal-mevcut alanları ile binaların isimleri ve kat dağılımları bulunmaktadır.

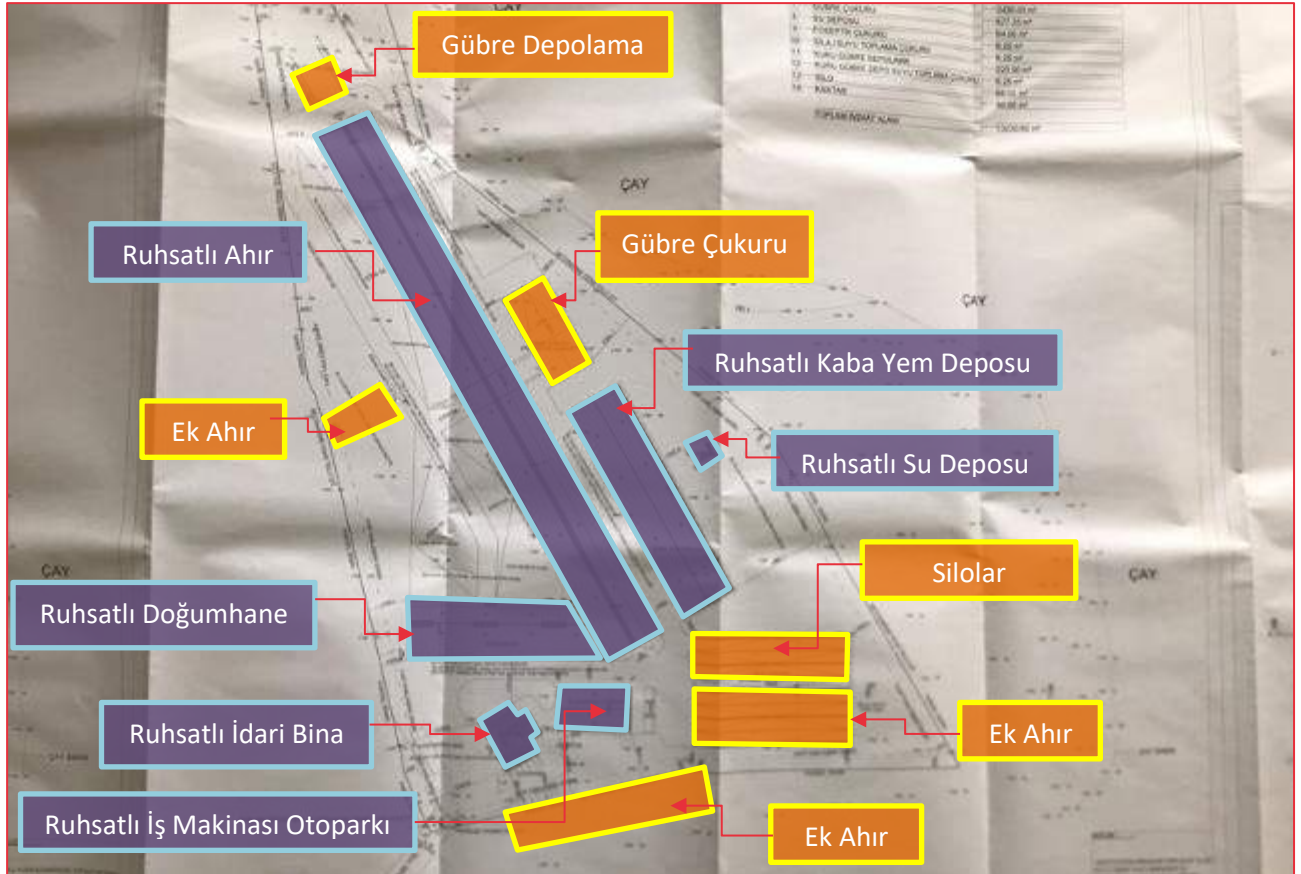
Yasal Durum

Bina Adı	Kat Dağılımı	Alan (m2)	Kullanım Durumu
İdari Bina	Zemin Kat	217	Mutfak, misafirhane, wc, güvenlik odası
	1. Normal Kat	217	Ofisler
Doğumhane	Zemin Kat	1583	-
Ahır	Zemin Kat	5161	-
İş Makinesi Otoparkı ve Depo	Zemin Kat	454	-
Kaba Yem Deposu	Zemin Kat	2031	-
Su Deposu	Zemin Kat	64	-
Toplam		9.727	

Mevcut Durum

Bina Adı	Kat Dağılımı	Alan (m2)	Kullanım Durumu
İdari Bina	Zemin Kat	217	Mutfak, misafirhane, wc, güvenlik odası
	1. Normal Kat	217	Ofisler
Doğumhane	Zemin Kat	1583	-
Ahır	Zemin Kat	5161	-
İş Makinası Otoparkı ve Depo	Zemin Kat	454	-
Kaba Yem Deposu	Zemin Kat	2031	-
Su Deposu	Zemin Kat	64	-
Silaj Çukuru	Zemin Kat	2430	-
Gübre Çukuru	Zemin Kat	677	-
Foseptik Çukuru	Zemin Kat	6,25	-
Silaj Suyu Toplama Çukuru	Zemin Kat	6,25	-
Kuru Gübre Depolama	Zemin Kat	220	-
Kuru Gübre Depo Suyu Toplama Çukuru	Zemin Kat	6,25	-
Silo	Zemin Kat	68	-
Kantar	Zemin Kat	90	-
Depo	Zemin Kat	2685	-
Ek Ahır	Zemin Kat	570	-
Ek Ahır	Zemin Kat	570	-
Depo ve Ek Ahır	Zemin Kat	565	-
Toplam		17.621	

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parselde ait vaziyet planı aşağıdaki gibidir.



Değerleme konusu taşınmazlardan olan 105 ada 120 no.lu parsel 20.762,93 m² yüz ölçümüne sahip olup "Tarla" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneyinde bulunan yola yaklaşık 170 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup herhangi bir yasal belgesi bulunmayan 100 m² alanlı kantar binası bulunmaktadır. Söz konusu parselin belirli bir geometrik şekli bulunmamakta olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 105 ada 123 no.lu parsel 4.493,91 m² yüz ölçümüne sahip olup "Tarla" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneyinde bulunan yola yaklaşık 60 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Söz konusu parselin belirli bir geometrik şekli bulunmamakta olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 2 no.lu parsel 16.327,48 m² yüz ölçümüne sahip olup "Tarla" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneybatısında bulunan Gemerek Caddesi'ne yaklaşık 200 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup herhangi bir yasal belgesi bulunmayan 100 m² ve 80 m² alanlı 2 adet kantar binası ve kantar bulunmaktadır. Söz konusu parselin belirli bir geometrik şekli bulunmamakta olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 272 ada 10 no.lu parsel 3.438,84 m² yüz ölçümüne sahip olup "Kargir Hizmet Binası ve Lojman ve Depo" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz kuzeyinde bulunan Çayıralan Yeniçubuk Yolu'na yaklaşık 70 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup herhangi bir yasal belgesi bulunmayan 6 m yüksekliğinde 580 m² kapalı alanlı depo, 4,5 m yüksekliğinde 106 m² kapalı alanlı depo, zemin ve 1. Normal kattan oluşan her katı 70'er m² olan toplam 140 m² kapalı alanlı lojman ve toplam 665 m² kapalı alanlı idari bina-lojmanın zemin katında ofisler, wc ve 1 adet daire ile 1. normal katında 2 adet daire bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak dikdörtgen şekle sahip olup çevresi istinat duvarı ile çevrilidir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Aşağıda mevcut alanları ile binaların isimleri ve kat dağılımları bulunmaktadır.

Bina Adı	Kat Dağılımı	Mevcut Alan (m2)	Kullanım Durumu
İdari Bina-Lojman	Zemin Kat	332	Ofisler, wc ve 1 adet daire
	1. Normal Kat	332	2 adet daire
Depo	Zemin Kat	106	-
Depo	Zemin Kat	415	-
Depo	Zemin Kat	164	-
Lojman	Zemin Kat	70	-
	1. Normal Kat	70	-
Toplam		1.490	

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 159 ada 2 no.lu parsel 14.070,85 m² yüz ölçümüne sahip olup "Tarla" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz doğusunda bulunan Kayseri Sivas Yolu'na yaklaşık 145 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup 130 m² alanlı kantar binası ve kantar bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

538 ada 3 no.lu parsel:

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin+ 1 normal kat (İdari Bina)
	Zemin Kat (Doğumhane)
	Zemin Kat (Ahır)

	Zemin Kat (İş Makinesi Otoparkı ve Depo) Zemin Kat (Kaba Yem Deposu) Zemin Kat (Su Deposu)
Bina Toplam İnşaat Alanı	9.727 m ² (Yasal Alan) 17.621 m ² (Mevcut Alan)
Yaşı	7
Dış Cephe	Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Güvenlik

272 ada 10 no.lu parsel:

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin+ 1 normal kat (İdari Bina) Zemin+ 1 normal kat (Lojman) Zemin Kat (3 adet depo)
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.490 m ² (Mevcut Alan)
Yaşı	7
Dış Cephe	Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Güvenlik

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

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

538 ada 3 no.lu parsel:

Kullanım Amacı	Ofis ve tarımsal amaçlı yapılar (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	9.727 m ² (Yasal Alan) 17.621 m ² (Mevcut Alan)
Zemin	Ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans (İdari bina) Beton zemin (Ahır, Depolar)
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan (İdari Bina)
Aydınlatma	Spot aydınlatma

272 ada 10 no.lu parsel:

Kullanım Amacı	Ofis, lojman, depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	1.490 m ² (Mevcut Alan)

Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans (İdari bina-lojman) Beton zemin (Depolar)
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan (İdari Bina)
Aydınlatma	Spot aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup onaylı mimari proje harici yapılan ek binalar için ruhsat alınması gerekmektedir.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup onaylı mimari proje harici yapılan ek binalar için ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 3 no.lu parsel, 172 ada 108 no.lu parsel ile 107 ada 50 no.lu parseller Kayseri Sivas Yolu'na cephelidir.
- Taşınmazlardan olan 272 ada 10 parsel yerleşim alanı içerisinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 272 ada 10 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ulaşım toplu taşınma ile kısıtlıdır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 246 ada 2 ve 3 no.lu parsel yol alanında kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 272 ada 10 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan bazı yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar tarım uygulamaları açısından tercih edilirliliği yüksek olan bir bölgede konumludurlar.

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAşIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini 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, değerlendirme konusu taşınmazların arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır. Taşınmazların yer aldığı pazarda taşınmazlar ile benzer nitelikteki taşınmazların kiralama ve parselin, potansiyel gelirleri üzerinden alım satımına konu olmalarına imkan sağlayacak piyasa şartlarının bulunmaması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı”; Üzerinde yapı olan taşınmazlar için, pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Üzerinde yapı bulunmayan parseller için, emsal satış rakamları dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa-Tarla Emsalleri / Satış

No	İletişim	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Gemerek Emlak 546 694 19 30	Burhan Mahallesi'nde Konumlu	Satılmış/ Yaklaşık 4 ay önce	Tarla	36.971	500.000	14	*Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumludur. *118 ada 34 no.lu parseldir. *Belirli bir geometrik şekle sahip değildir. *Eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. *Herhangi bir kadastral yola cepheli değildir. *Kızılırmak Nehri ve Akdağmağdeni Yeniçubuk Yolu'na yakın konumludur. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel benzerdir.
2	Gemerek Emlak 546 694 19 30	Burhan Mahallesi'nde Konumlu	Satılmış/ Yaklaşık 7 ay önce	Tarla	16.716	220.000	13	*Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumludur. *118 ada 1 no.lu parseldir. *Belirli bir geometrik şekle sahip değildir. *Eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. *Herhangi bir kadastral yola cepheli değildir. *Kızılırmak Nehrine oldukça yakın konumdadır. *Akdağmağdeni Yeniçubuk Yolu'na yakın konumludur. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel göre oldukça küçüktür.
3	Gemerek Emlak 546 694 19 30	Bahçeli Mahallesi'nde Konumlu	Satılmış/ 4-5 ay önce zaman önce	Tarla	6.000	110.000	18	*Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumludur. *Kayseri Sivas Yolu'na cephelidir. *Geometrik olarak dörtgen şekle sahiptir. *Hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel göre oldukça küçüktür. *İhale ile satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir.
4	Gemerek Emlak 546 694 19 31	Burhan Mahallesi'nde Konumlu	Satılık	Tarla	17.275	390.000	23	*Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumludur. *125 ada 6 no.lu parseldir. *Geometrik olarak dörtgen şekle sahiptir. *Çayıralan Yeniçubuk Yolu'na cephelidir. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel göre oldukça küçüktür. *Satılabilecek rakamının 265.000 TL olduğu bilgisi edinilmiştir. (20 TL/m ²) *Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	İletişim	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Sahibinden 535 245 99 80	Fevziçakmak Mahallesi'nde Konumlu	Satılık	Konut Alanı E: 0,30 2 Kat Ayrık Nizam	1.033	350.000	339	*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 109 no.lu parselle yakın konumludur. *212 ada 13 no.lu parseldir. *Geometrik olarak dörtgen şekle sahip olup değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 109 no.lu parseli göre avantajlıdır. *Evren Caddesi ile Nergis Sokak kesişiminde bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 109 no.lu parseli göre avantajlıdır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 109 no.lu parseli göre çok küçüktür. *Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Sahibinden 545 383 39 38	Yeniçubuk/Yenidoğan Mahallesi'nde Konumlu	Satılık	Konut Alanı E: 0,30 2 Kat Ayrık Nizam	774	340.000	439	Değerleme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 109 no.lu parselle uzak konumludur. *200 ada 8 no.lu parseldir. *Geometrik olarak dörtgen şekle sahip olup değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 109 no.lu parseli göre avantajlıdır. *Dargeçit Caddesi'necepheli olup değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 109 no.lu parseli göre oldukça avantajlıdır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 272 ada 10 no.lu parseli göre oldukça küçüktür. *Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

Bölgede yapılan incelemelerde, yakın çevrede “Ticaret Alanı” veya “Akaryakıt Tesisi” lejandlarında kalan satılık/satılmış parsel bulunmadığı belirlenmiştir. Bölge emlakçıları ve resmi kurum yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve piyasa bilgilerimiz neticesinde, bölgede, “Ticaret Alanı” lejandına sahip parsellerin, tüm kriterler sabit tutulduğunda, “Konut Alanı” lejandına sahip parsellere göre %10 daha yüksek fiyattan satılabileceği öğrenilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, konumu ve reklam kabiliyeti gibi durumları dikkate alınarak benzer nitelikte taşınmazların birim satış değerinin tarlalar için 20-40 TL/m², yol lejandlı taşınmazlar için 40-80 TL/m², arsalar için 170-280 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

The map displays the Gemerek district in Sivas, Turkey. A red line outlines the district's boundary. Several locations are marked with red dots and labeled with text boxes:

- Değerleme Konusu**: Located in the northern part of the district, near the border with Sivas.
- Değerleme Konusu Taşınmaz**: Located in the eastern part of the district, near the border with Kayseri.
- Emsal 1, 2 ve 4**: Located in the central part of the district, near the border with Sivas.
- Emsal 3**: Located in the central part of the district, near the border with Sivas.
- Emsal 5**: Located in the southern part of the district, near the border with Kayseri.
- Emsal 6**: Located in the southern part of the district, near the border with Kayseri.

The map also shows various other locations within the district, including Sivas, Kayseri, Tokat, and several smaller villages and towns. The terrain is mostly hilly and mountainous, with some agricultural areas visible.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-TARLA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	14	13	18	23
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	25%	20%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	15%	-10%	-15%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	9%	-2%	-15%	-2%
	Fiziksel Özellikleri	5%	5%	5%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer		19	19	18	18

**Karşılaştırma tabloları 308 ada 11 no.lu parsel göre yapılmıştır.*

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		5	6		
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	339	439		
	Pazarlık Payı	-20%	-25%		
	Mülkiyet Durumu	0%	0%		
	Satış Koşulları	0%	0%		
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%		
	Piyasa Koşulları	0%	0%		
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-20%	-25%		
	Yapılaşma Hakkı	10%	10%		
	Yüz Ölçümü	-22%	-27%		
	Fiziksel Özellikleri	-5%	-5%		
	Yasal Özellikleri	0%	0%		
Düzeltilmiş Birim Değer		171	175		

**Karşılaştırma tabloları 172 ada 109 no.lu parsel göre yapılmıştır.*

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ				
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Hisse	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
107 ada 50 no.lu parsel	38.479,51	1,00	25	961.988
172 ada 108 no.lu parsel	10.857,70	1,00	200	2.171.540
172 ada 109 no.lu parsel	5.899,75	1,00	172	1.014.757
172 ada 110 no.lu parsel	1.653,49	1,00	172	284.400
308 ada 11 no.lu parsel	19.999,88	1,00	19	379.998
245 ada 1 no.lu parsel	26.169,51	1,00	80	2.093.561
246 ada 2 no.lu parsel	179,15	1,00	50	8.958
246 ada 3 no.lu parsel	1.694,60	1,00	40	67.784
246 ada 4 no.lu parsel	6.307,41	1,00	80	504.593
513 ada 2 no.lu parsel	54.120,27	1,00	35	1.894.209
515 ada 32 no.lu parsel	46.267,98	1,00	32	1.480.575
538 ada 3 no.lu parsel	68.646,32	1543310/6864632	30	462.993
		1089124/6864632		326.737
		4232198/6864632		1.269.659
105 ada 120 no.lu parsel	20.762,93	1,00	27	560.599
105 ada 123 no.lu parsel	4.493,91	1,00	28	125.829
107 ada 2 no.lu parsel	16.327,48	1,00	40	653.099
272 ada 10 no.lu parsel	3.438,84	1,00	280	962.875
159 ada 2 no.lu parsel	14.070,85	1,00	22	309.559
TOPLAM DEĞERİ				15.533.714
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				15.535.000

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	Sivas	Depo	2022	-	3.000-3.500 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Sivas	Lojman-Ofis	2022	-	3.500-4.000 TL/m ²

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ				
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Hisse	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
107 ada 50 no.lu parsel	38.479,51	1,00	25	961.988
172 ada 108 no.lu parsel	10.857,70	1,00	200	2.171.540
172 ada 109 no.lu parsel	5.899,75	1,00	172	1.014.757
172 ada 110 no.lu parsel	1.653,49	1,00	172	284.400
308 ada 11 no.lu parsel	19.999,88	1,00	19	379.998
245 ada 1 no.lu parsel	26.169,51	1,00	80	2.093.561
246 ada 2 no.lu parsel	179,15	1,00	50	8.958
246 ada 3 no.lu parsel	1.694,60	1,00	40	67.784
246 ada 4 no.lu parsel	6.307,41	1,00	80	504.593
513 ada 2 no.lu parsel	54.120,27	1,00	35	1.894.209
515 ada 32 no.lu parsel	46.267,98	1,00	32	1.480.575
538 ada 3 no.lu parsel	68.646,32	1543310/6864632	30	462.993
		1089124/6864632		326.737
		4232198/6864632		1.269.659
105 ada 120 no.lu parsel	20.762,93	1,00	27	560.599
105 ada 123 no.lu parsel	4.493,91	1,00	28	125.829
107 ada 2 no.lu parsel	16.327,48	1,00	40	653.099
272 ada 10 no.lu parsel	3.438,84	1,00	280	962.875
159 ada 2 no.lu parsel	14.070,85	1,00	22	309.559
TOPLAM DEĞERİ				15.533.714
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				15.535.000

BİNA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
538 ada 3 no.lu parsel	İdari Bina	433	3.750	7%	1.511.622
	Doğumhane	1.583	2.500	7%	3.680.475
	Ahır	5.161	2.500	7%	11.999.906
	İş Makinesi Otoparkı ve Depo	454	2.800	7%	1.182.997
	Kaba Yem Deposu	2.031	2.500	7%	4.721.145
	Su Deposu	64	2.800	7%	166.656
TOPLAM DEĞERİ					23.262.801

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

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	15.533.714 TL
Bina Değeri	23.262.801 TL
Harici Müteferrik İşler	8.304.800 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	47.101.315 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	47.100.000 TL

Mevcut durum değeri*

ARSA DEĞERİ				
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Hisse	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
107 ada 50 no.lu parsel	38.479,51	1,00	25	961.988
172 ada 108 no.lu parsel	10.857,70	1,00	200	2.171.540
172 ada 109 no.lu parsel	5.899,75	1,00	172	1.014.757
172 ada 110 no.lu parsel	1.653,49	1,00	172	284.400
308 ada 11 no.lu parsel	19.999,88	1,00	19	379.998
245 ada 1 no.lu parsel	26.169,51	1,00	80	2.093.561
246 ada 2 no.lu parsel	179,15	1,00	50	8.958
246 ada 3 no.lu parsel	1.694,60	1,00	40	67.784
246 ada 4 no.lu parsel	6.307,41	1,00	80	504.593
513 ada 2 no.lu parsel	54.120,27	1,00	35	1.894.209
515 ada 32 no.lu parsel	46.267,98	1,00	32	1.480.575
538 ada 3 no.lu parsel	68.646,32	1543310/6864632	30	462.993
		1089124/6864632		326.737
		4232198/6864632		1.269.659
105 ada 120 no.lu parsel	20.762,93	1,00	27	560.599
105 ada 123 no.lu parsel	4.493,91	1,00	28	125.829
107 ada 2 no.lu parsel	16.327,48	1,00	40	653.099
272 ada 10 no.lu parsel	3.438,84	1,00	280	962.875
159 ada 2 no.lu parsel	14.070,85	1,00	22	309.559
TOPLAM DEĞERİ				15.533.714
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				15.535.000

BİNA DEĞERİ MEVCUT DURUM					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
107 ada 50 no.lu parsel	Kantar Binası	100	2.500	40%	150.000
245 ada 1 no.lu parsel	Kantar Binası	60	2.500	40%	90.000
105 ada 120 no.lu parsel	Kantar Binası	100	2.500	40%	150.000
107 ada 2 no.lu parsel	Kantar Binası	100	2.500	40%	150.000
	Kantar Binası	80	2.500	40%	120.000
272 ada 10 no.lu parsel	İdari Bina-Lojman	665	3.500	40%	1.396.500
	Lojman	140	3.500	40%	294.000
	Depo	106	2.800	40%	177.509
	Depo	415	2.800	40%	697.862
	Depo	164	2.800	40%	276.068
159 ada 2 no.lu parsel	Kantar Binası	130	2.500	40%	195.000
538 ada 3 no.lu parsel	İdari Bina	433	3.750	7%	1.511.622
	Doğumhane	1.583	2.500	7%	3.680.475
	Ahır	5.161	2.500	7%	11.999.906
	İş Makinesi Otoparkı ve Depo	454	2.800	7%	1.182.997
	Kaba Yem Deposu	2.031	2.500	7%	4.721.145
	Su Deposu	64	2.800	7%	166.656
	Silaj Çukuru	2.430	325	7%	734.468
	Gübre Çukuru	677	325	7%	204.699
	Foseptik Çukuru	6	325	7%	1.889

BİNA DEĞERİ MEVCUT DURUM					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
	Silaj Suyu Toplama Çukuru	6	325	7%	1.889
	Kuru Gübre Depolama	220	2.250	7%	460.350
	Kuru Gübre Depo Suyu Toplama Çukuru	6	325	7%	1.889
	Silo	68	1.750	7%	110.670
	Kantar	90	2.500	7%	209.250
	Depo	2.685	2.250	7%	5.618.363
	Ek Ahır	570	1.750	7%	927.675
	Ek Ahır	570	1.750	7%	927.675
	Depo ve Ek Ahır	565	1.750	7%	919.538
TOPLAM DEĞERİ					37.078.094

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
Beton Zemin	7.900	350	2.765.000
Parke Taşı	48.000	200	9.600.000
Tel Çit	1829	200	365.800
TOPLAM DEĞERİ			12.730.800

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	15.533.714 TL
Bina Değeri	37.078.094 TL
Harici Müteferrik İşler	12.730.800 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	65.342.608 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	65.345.000 TL

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

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak kullanımıdır.

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

TAŞINMAZLARIN HİSSE DEĞERİ				
Ada / Parsel	Hisseler	Taşınmazın Toplam Yaklaşık Değeri (TL)	Hisse	Hisse Değeri (TL)
107 ada 50 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	961.988	1	961.988
172 ada 108 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	2.171.540	1	2.171.540
172 ada 109 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	1.014.757	1	1.014.757
172 ada 110 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	284.400	1	284.400
308 ada 11 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	379.998	1	379.998
245 ada 1 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	2.093.561	1	2.093.561

246 ada 2 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	8.958	1	8.958
246 ada 3 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	67.784	1	67.784
246 ada 4 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	504.593	1	504.593
513 ada 2 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	1.894.209	1	1.894.209
515 ada 32 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	1.480.575	1	1.480.575
538 ada 3 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	462.993	1543310/6864632*	462.993
	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	326.737	1089124/6864632*	326.737
	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	1.269.659	4232198/6864632*	1.269.659
105 ada 120 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	560.599	1	560.599
105 ada 123 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	125.829	1	125.829
107 ada 2 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	653.099	1	653.099
272 ada 10 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	962.875	1	962.875
159 ada 2 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	309.559	1	309.559
TOPLAM DEĞER				15.533.714
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				15.535.000

(*) Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketine ait 1543310/6864632, 1089124/6864632 ve 4232198/6864632 olmak üzere üç hisse bulunmakta olup üç hissenin toplamı 1/1 olmaktadır. Bu doğrultuda taşınmazın tam mülkiyetle Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

7.6 KDV Konusu

Tarlalar için;

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

Üzerinde yapı bulunan taşınmazlar için;

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

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

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup onaylı mimari proje harici yapılan ek binalar için ruhsat alınması gerekmektedir. İlgili ruhsatlar akabinde, yapı kullanma izin belgesi temini ve cins tashihi gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2 ve 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 538 ada 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel ile 159 ada 2 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, 246 ada 4 no.lu parsel, 308 ada 11 no.lu parsel, 107 ada 2 no.lu parsel ve 272 ada 10 no.lu parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2 ve 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 538 ada 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel ile 159 ada 2 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, 246 ada 4 no.lu parsel, 308 ada 11 no.lu parsel, 107 ada 2 no.lu parsel ve 272 ada 10 no.lu parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı 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 “Tarla”, “Kargir Hizmet Binası ve Lojman ve Depo”, “Yol”, “3 Katlı Kargir Ev ve Arsa”, “Arsa” ve “Kantar ve Binası ve Arsası” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar- Maliyet Yaklaşımı	47.100.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Çalışma kapsamında, üzerinde yapı bulunmayan parseller için Pazar Yaklaşımı uygulanmıştır.

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	47.100.000 TL	Kırkyedimilyonyüzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	55.578.000 TL	Ellibeşmilyonbeşyüzyetmişsekizbin-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Nur Sena ŞİMŞEK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

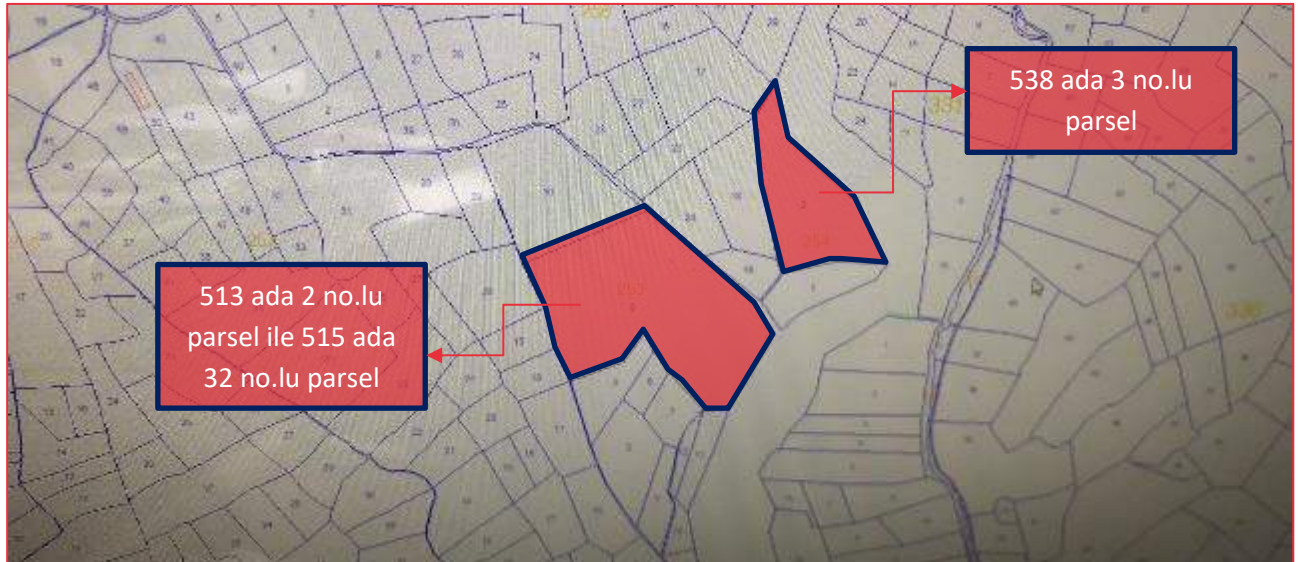
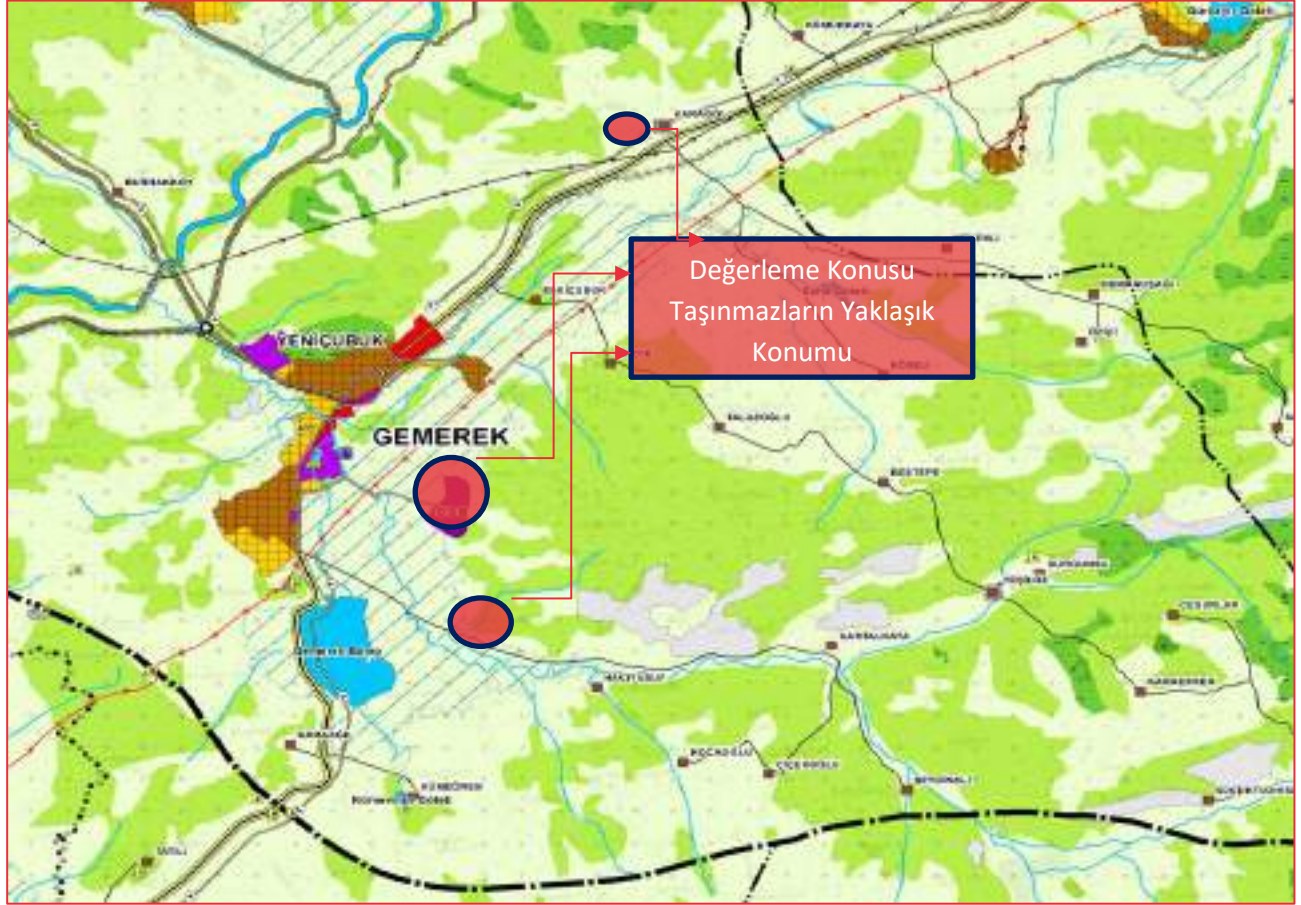
Ek 1: Tapu Belgeleri

Müşteriden beklenmektedir.

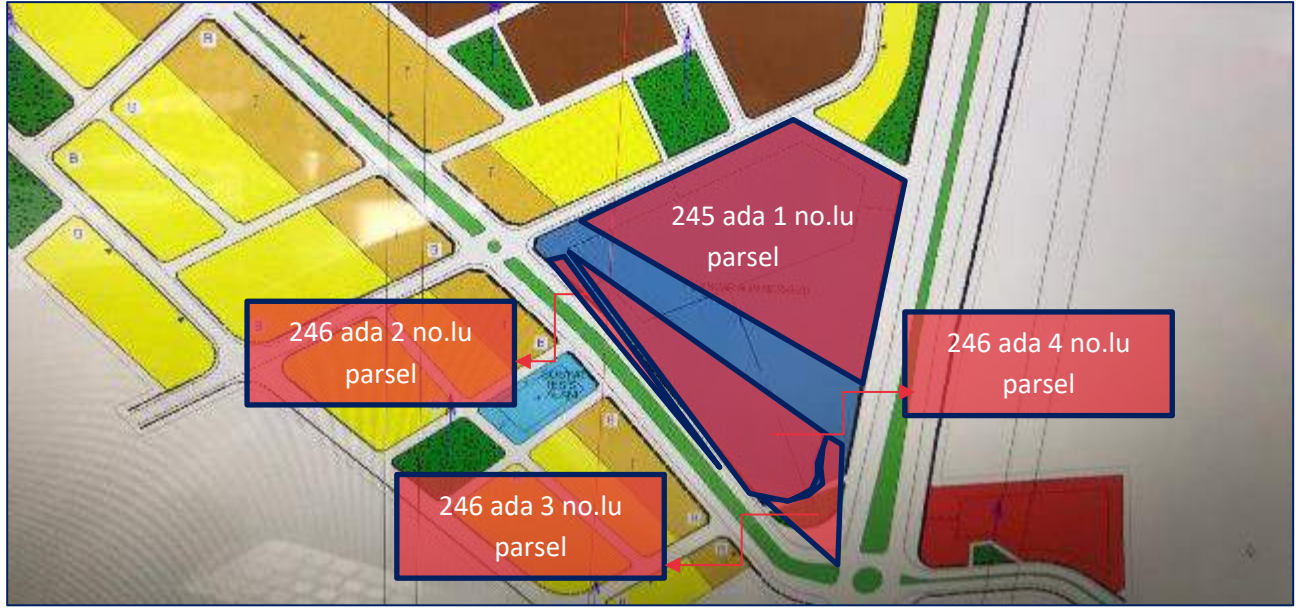
Ek 2: Takyidat Belgeleri

Raporun sonunda ayrıca ek olarak sunulmuştur.

Ek 3: İmar Durumu







60

61

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

1 Başvuru tarihi: 06.08.2019

2 Başvuru adresi: 5142

3 Başvuru adresi: 5142

4 Başvuru adresi: 5142

5 Başvuru adresi: 5142

6 Başvuru adresi: 5142

7 Başvuru adresi: 5142

8 Başvuru adresi: 5142

9 Başvuru adresi: 5142

10 Başvuru adresi: 5142

11 Başvuru adresi: 5142

12 Başvuru adresi: 5142

13 Başvuru adresi: 5142

14 Başvuru adresi: 5142

15 Başvuru adresi: 5142

16 Başvuru adresi: 5142

17 Başvuru adresi: 5142

18 Başvuru adresi: 5142

19 Başvuru adresi: 5142

20 Başvuru adresi: 5142

21 Başvuru adresi: 5142

22 Başvuru adresi: 5142

23 Başvuru adresi: 5142

24 Başvuru adresi: 5142

25 Başvuru adresi: 5142

26 Başvuru adresi: 5142

27 Başvuru adresi: 5142

28 Başvuru adresi: 5142

29 Başvuru adresi: 5142

30 Başvuru adresi: 5142

31 Başvuru adresi: 5142

32 Başvuru adresi: 5142

33 Başvuru adresi: 5142

34 Başvuru adresi: 5142

35 Başvuru adresi: 5142

36 Başvuru adresi: 5142

37 Başvuru adresi: 5142

38 Başvuru adresi: 5142

39 Başvuru adresi: 5142

40 Başvuru adresi: 5142

41 Başvuru adresi: 5142

42 Başvuru adresi: 5142

43 Başvuru adresi: 5142

44 Başvuru adresi: 5142

45 Başvuru adresi: 5142

46 Başvuru adresi: 5142

47 Başvuru adresi: 5142

48 Başvuru adresi: 5142

49 Başvuru adresi: 5142

50 Başvuru adresi: 5142

51 Başvuru adresi: 5142

52 Başvuru adresi: 5142

53 Başvuru adresi: 5142

54 Başvuru adresi: 5142

55 Başvuru adresi: 5142

56 Başvuru adresi: 5142

57 Başvuru adresi: 5142

58 Başvuru adresi: 5142

59 Başvuru adresi: 5142

60 Başvuru adresi: 5142

61 Başvuru adresi: 5142

62 Başvuru adresi: 5142

63 Başvuru adresi: 5142

64 Başvuru adresi: 5142

65 Başvuru adresi: 5142

66 Başvuru adresi: 5142

67 Başvuru adresi: 5142

68 Başvuru adresi: 5142

69 Başvuru adresi: 5142

70 Başvuru adresi: 5142

71 Başvuru adresi: 5142

72 Başvuru adresi: 5142

73 Başvuru adresi: 5142

74 Başvuru adresi: 5142

75 Başvuru adresi: 5142

76 Başvuru adresi: 5142

77 Başvuru adresi: 5142

78 Başvuru adresi: 5142

79 Başvuru adresi: 5142

80 Başvuru adresi: 5142

81 Başvuru adresi: 5142

82 Başvuru adresi: 5142

83 Başvuru adresi: 5142

84 Başvuru adresi: 5142

85 Başvuru adresi: 5142

86 Başvuru adresi: 5142

87 Başvuru adresi: 5142

88 Başvuru adresi: 5142

89 Başvuru adresi: 5142

90 Başvuru adresi: 5142

91 Başvuru adresi: 5142

92 Başvuru adresi: 5142

93 Başvuru adresi: 5142

94 Başvuru adresi: 5142

95 Başvuru adresi: 5142

96 Başvuru adresi: 5142

97 Başvuru adresi: 5142

98 Başvuru adresi: 5142

99 Başvuru adresi: 5142

100 Başvuru adresi: 5142

119639254

01.04.13

2013-3

Yapı Sahibinin

Yapı Mütahhedinin

Şantiye Şefinin

Yapı ile ilgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Yapı ile ilgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

63

64

Ek 6: Fotoğraflar

107 ada 50 no.lu parsel



107 ada 2 no.lu parsel





308 ada 11 no.lu parsel



272 ada 10 no.lu parsel





513 ada 2 no.lu parsel



538 ada 3 no.lu parsel





515 ada 32 no.lu parsel



172ada 108, 109, 110 no.lu parsel



159 ada 2 no.lu parsel



245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2, 3 4 no.lu parsel



105 ada 120, 123 no.lu parsel



Ek 5: Özgeçmişler

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

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

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

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015

No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Doğuşcan IĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İGDIR

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter

F. Aydogdu
AA

Encan AYDOĞDU
Başkan