



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Besi Çiftliği

İncesu / Kayseri

2022C130 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/ Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda İncesu'da konumlu olan **"Besi Çiftliği"**nin pazar değerine yönelik **2022C130** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 605.577,38 m² yüz ölçümüne sahip arazi üzerinde toplam 32.536,09 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)	64.235.000.-TL	Altmışdörtmilyonikiyüzotuzbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	75.797.300.-TL	Yetmişbeşmilyonyediyüzdoksanyedibinüçyüz.-TL	

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 84.395.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	21
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	31
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	33
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	44
Ekler	47

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Üst Hakkı
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme konusu taşınmazlara yönelik düzenlenmiş üst hakkı sözleşmesine istinaden parsellerin mahallinde birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda taşınmazların birlikte tasarruf edilmesi varsayımına göre değer takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Semer kent Mahallesi, Adana Yolu Üzeri, No:600 İncesu/Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, İncesu ilçesi, Semer kent Mahallesi, Yavaş mevki, 2778 ada 1 - 2 no.lu parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	175.664,62 m ² (2778 ada 1 parsel)
İMAR DURUMU	Lejant: Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Besi Çiftliği

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 13	Yapım yılı: 2008
	Yol kotu üstü kat sayısı: 3	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Besi Çiftliği	
İNŞAAT ALANI	32.536,09 m ²	

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARAZİ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	14,14 TL/m ² (2778 ada 1 parsel) 12,85 TL/m ² (2778 ada 2 parsel)
--------------------------	--

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	64.235.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	75.797.300.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C130 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, İncesu ilçesi, Semerkent Mahallesi, Yavaş mevki, 2778 ada 1 - 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, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Muhammet SÖZEN (Lisans No:911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 10.05.2022 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, İncesu ilçesi, Semerkent Mahallesi, Yavaş mevki, 2778 ada 1 - 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 konusu taşınmazlara yönelik düzenlenmiş üst hakkı sözleşmesine istinaden parsellerin mahallinde birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda taşınmazların birlikte tasarruf edilmesi varsayımına göre değer takdir edilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmaza 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

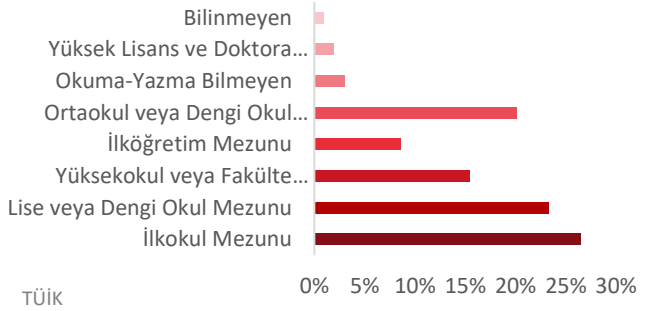
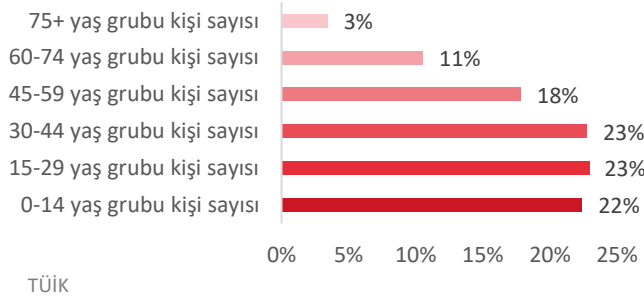
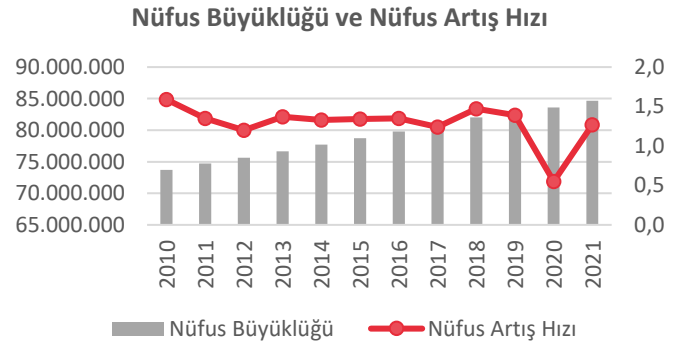
Demografik ve Ekonomik Veriler

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.

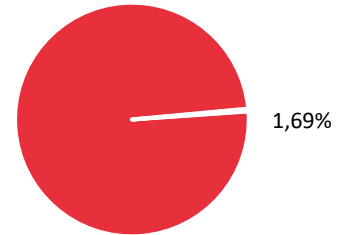
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



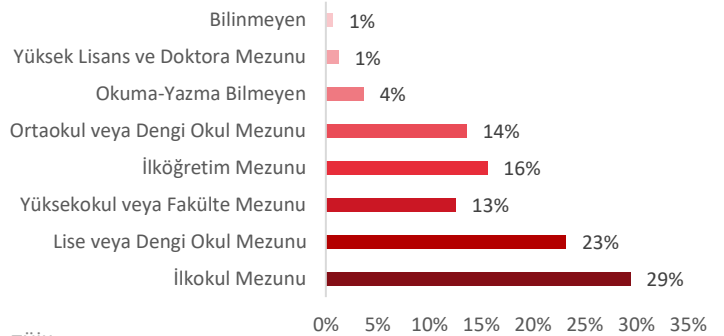
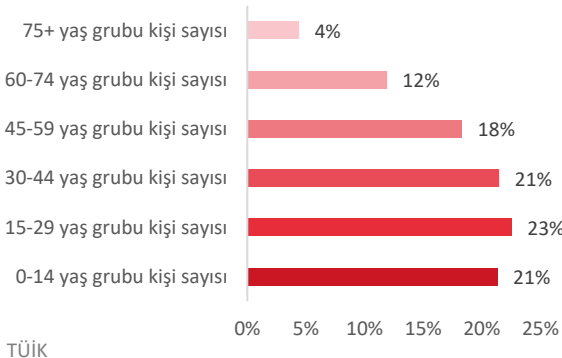
Kayseri

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.

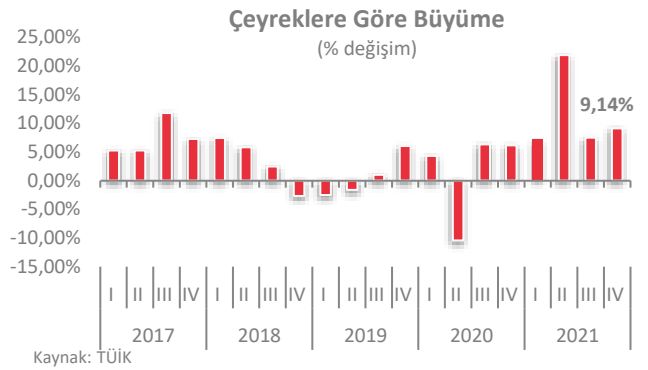


■ Ülke Nüfusu-Kayseri Nüfusu ■ Kayseri Nüfusu

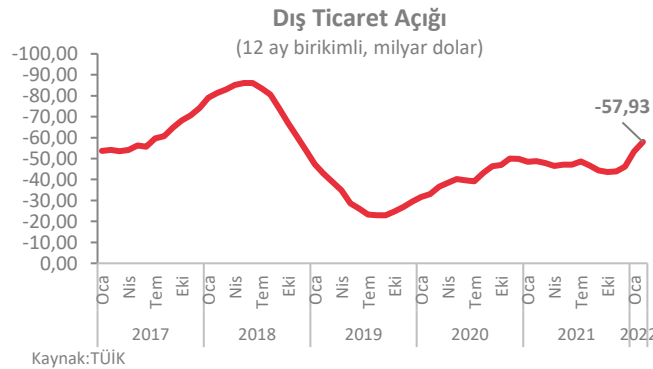


2.2 Ekonomik Veriler¹

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

Üst Hakkı Taşınmazları

İli	Kayseri	
İlçesi	İncesu	
Mahallesi	Semerkent	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Yavaş	
Ada No	2778	2778
Parsel No	1	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	30 Yıl Süre İle 15 Cilt 1442 Sayfadaki 2778 Ada 1 Parsel (Eski 32. Cilt 3106. Sayfadaki 279 Ada 77 Parsel) Üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"	30 Yıl Süre İle 15 Cilt 1443 Sayfadaki 2778 Ada 2 Parsel (Eski 32. Cilt 3107. Sayfadaki 279 Ada 788 Parsel) Üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	175.664,62 m ²	429.912,76 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	

Değerleme çalışmasında müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 10.05.2022 tarih, saat 13.54-13.55 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

2778 ada 1 parsel ve 2778 ada 2 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı içerisinde kalmaktadır.) (18.03.2021 tarih ve 1784 yevmiye no)
- 05/09/2011 tarih 1987 yevmiyeli üst hakkı tesisi işlemindeki resmi senede işlenmeyen 05/08/2011 tarihli irtifak hakkı sözleşmesindeki şartlar 16/08/2012 tarih ve 1534 yevmiyeli resmi senede tekrar işlenmiştir. (16.08.2012 tarih ve 1534 yevmiye no)

Büyük Ova Koruma Alanları

Tarımsal üretim potansiyeli yüksek, erezyon, kirlenme, amaç dışı veya yanlış kullanımlar gibi çeşitli nedenlerle toprak kaybı ve arazi bozulmalarının hızlı geliştiği ovalar; kurul veya kurulların görüşü alınarak, bakanlığın teklifi ve bakanlar kurulu kararın kararı ile belirlenen alanlardır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-5-2022-13:55

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

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	2778/1
Taşınmaz Kimlik No:	119528622	AT Yüzölçümü(m2):	175664.62
İl/ilçe:	KAYSERİ/İNCESU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İncesu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SEMERKENT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Yavaş	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1657	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 yıl süre ile 15 Cilt 1442 sayfadaki 2778 ada 1 parsel (eski 32. cilt 3106. sayfadaki 279 ada 77 parsel) üzerindeki "Üst İnşaat Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------------

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı içerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 11/03/2021 Sayı: 780042(Şablon: Diğer)	(SN:8308495) KAYSERİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	İncesu - 18-03-2021 09:17 - 1784	Yevmiye
Beyan	05/09/2011 TARİH 1987 YEVMİYELİ ÜST HAKKI TESİSİ İŞLEMİNDEKİ RESMİ SENEDİ İŞLENMEYEN 05/08/2011 TARİHLİ İRTİFAK HAKKI SÖZLEŞMESİ ŞARTLAR 16/08/2012 TARİH VE 1534 YEVMİYELİ RESMİ SENEDİ TEKRAR İŞLENMİŞTİR.(Şablon: Diğer Beyanlar)		İncesu - 16-08-2012 11:48 - 1534	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
639239314	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	175664.62	175664.62	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 02-02-2022 728	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wF3d-Ug6PIN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-5-2022-13:54



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBl var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	2778/2
Taşınmaz Kimlik No:	119528625	AT Yüzölçümü(m2):	429912.76
İl/İlçe:	KAYSERİ/İNCESU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İncesu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SEMERKENT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Yavaş	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1658	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 yıl süre ile 15 cilt 1443 sayfadaki 2778 ada 2 parsel (ekisi 32. cilt 3107. sayfadaki 279 ada 78 parsel) üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------------

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı İçerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 11/03/2021 Sayı: 780042(Şablon: Diğer)	(SN:8308495) KAYSERİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	İncesu - 18-03-2021 09:17 - 1784	-
Beyan	05/09/2011 TARİH 1987 YEVMİYELİ ÜST HAKKI TESİSİ İŞLEMİNDEKİ RESMİ SENEDE İŞLENMEYEN 05/08/2011 TARİHLİ İRTİFAK HAKKI SÖZLEŞMESİ ŞARTLAR 16/08/2012 TARİH VE 1534 YEVMİYELİ RESMİ SENEDE TEKRAR İŞLENMİŞTİR. (Şablon: Diğer Beyanlar)		İncesu - 16-08-2012 11:48 - 1534	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
639239324	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	429912.76	429912.76	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 02-02-2022 728	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0L98PDRİz6v kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden 10.05.2022 tarihi itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre, değerleme konusu taşınmazlar 02.02.2022 tarihinde 728 yevmiye numarası ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22 (a) maddesi gereğince yenileme işlemi sonucunda tescil edilmiştir.

Kayseri Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 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, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazlar İncesu ilçe sınırları içerisinde konumlu, yakın çevresinde tarım amaçlı depolama alanları, üzeri boş tarım alanı ve orman alanı olarak planlanmıştır.

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

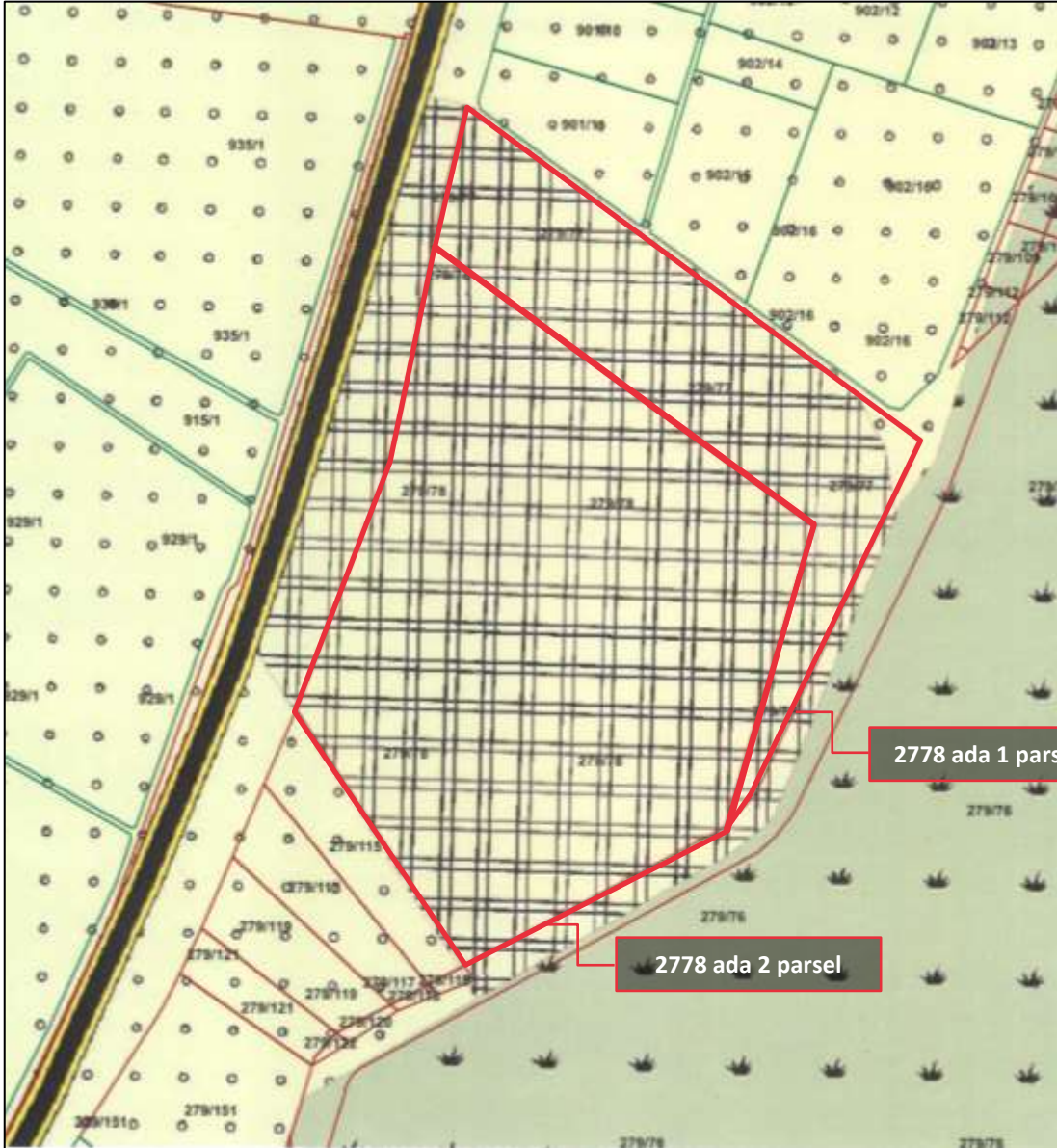
Plan Adı: 1/25.000 ölçekli "Kayseri Nazım İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandı: Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı

Plan Notları

- Bu alanlar tarım ve hayvancılığa yönelik araştırma ve geliştirme birimleri, ürün toplama, depolama, saklama alanları, ürün işletme tesisleri ve besicilikte kullanılabilecek yem üretim alanları, tarımsal amaçlı yapı ve tarımsal amaçlı entegre tesisler ile çalışanların ihtiyacına yönelik barınma, sosyal ve kültürel donatı alanları, rekreasyon alanları, sağlık ve eğitim tesisleri, planlama ilkelerine uygun şekilde, toplu olarak (organize şekilde) yer alabileceği alanlardır.
- Bu alanlarda yer alacak işletmelerin yapılaşma koşulları ve nitelikleri alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- Bu planın onay tarihinden sonra ihtiyaç olması halinde, en az 20 hektar olacak şekilde, ilgili kurum, kuruluş görüşlerine bağlı kalınarak il toprak koruma kurulu marifetiyle tarımsal amaçlı entegre tesis alanları için yer seçimi yapılabilir. Bu alanlar planda değişiklik yapılarak işlenir.
- Bu alanlar için alt ölçekli imar planlarının bütüncül yapılması esas olup, gerekmesi halinde etaplar halinde de yapılabilir. Bu alanda yer alacak işletmelerin yapılaşma koşulları ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.
- Bu alanlarda çevre sorunlarını önlemeye yönelik olarak her türde atığa ilişkin teknik altyapı önlemleri, uygulamadan sorumlu idarelerin istediği şartlarda ve denetiminde yatırımcılar tarafından alınmak ve gerçekleştirilmek zorundadır.



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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden 10.05.2022 tarihi itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre, değerleme konusu taşınmazlar 02.02.2022 tarihinde 728 yevmiye numarası ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22 (a) maddesi gereğince yenileme işlemi sonucunda tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin imar durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucunda birim yetkilisinden öğrenilmiştir.

-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 Müdürünün 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.”

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

İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	-	-	Yeni Yapı	Besi çiftliği
Onaylı Mimari Proje	-	-	-	Yeni Yapı	Besi çiftliği (Küçük buzağı alanı)
Yapı Ruhsatı	27.07.2008	-	58.628,75	Yeni Yapı	Besi çiftliği
Yapı Ruhsatı	02.10.2018	223-2018	2.792,00	Yeni Yapı	Besi çiftliği
Yapı Kullanma İzni	31.03.2011	-	32.536,09	Kısmi Kullanma İzni	Besi çiftliği

Değerleme konusu taşınmazlara ait yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgesi ve onaylı mimari projeleri, taşınmazların eski parselleri olan 279 ada 78 ve 79 parsel için düzenlenmiştir.

İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde bila tarih bila numaralı mimari projeler incelenmiş olup mimari projeler üzerinde ilgili belediyenin onay mührü tespit edilememiştir. Bu sebeple değerleme çalışmasında 31.03.2011 tarihli yapı kullanma izin belgesi üzerinde belirtilen alan yasal kabul edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait 02.10.2018 tarihli yapı ruhsatı İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde bulunmamakta olup müşteriden temin edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın mahallinde ve Google Earth uydu görüntüsü üzerinden yapılan incelemelerde söz konusu yapı ruhsatına yönelik yapılmış/yapılmakta olan herhangi bir inşai yapı tespit edilememiş olup yapı ruhsatı değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlara ait 31.03.2011 tarih bila numaralı yapı kullanma izin belgesine esas olan mimari projeler incelenmiştir. Söz konusu yapı kullanma izin belgesinde detay bilgiye yer verilmediği tespit edilmiştir. Taşınmazların mahallinde yapılan ölçümlerde parsel üzerinde konumlu olan binaların yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alanlarla uyumlu binalar olduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte parseller üzerinde konumlu olan yapıların bazılarında büyüme yapıldığı ve parseller üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan yapılar bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alanlar yasal alan kabul edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi fenni mesuller tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller 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

Yapılan incelemeye göre taşınmazların üzerinde konumlu olan yapıların bir bölümü bila tarih bila numaralı mimari projelere göre inşa edilmiştir. Söz konusu mimari projelere istinaden, 27.07.2008 tarih bila numaralı "Yapı Ruhsatı" ve 31.03.2011 tarih bila numaralı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan yapılar bulunduğu mahallinde yapılan incelemede tespit edilmiştir. Söz konusu yasal evrakı olmayan yapılara yönelik gerekli ruhsatların alınması ve cins tashihi işleminin gerçekleştirilmesi akabinde taşınmazlar yasal sürecini tamamlayacaktır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış 05.09.2011 başlangıç, 05.09.2041 tarihine kadar üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. Bununla birlikte değerleme konusu gayrimenkullere yönelik 16.08.2012 tarih 1534 yevmiye numaralı ek resmi senet düzenlendiği tespit edilmiştir.

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: Semerkent Mahallesi, Adana Yolu Üzeri, No:600 İncesu/Kayseri

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri'nin İncesu ilçesinde yer almaktadır. İncesu, İç Anadolu Bölgesi'nde, Kayseri iline bağlı bir ilçe olup Kayseri'nin batısında yer almaktadır. Kayseri'nin batısında bulunan Nevşehir il sınırı çigisine kurulmuştur. İncesu, Nevşehir ilçeleri ve Kayseri'nin güeyinde bulunan Hacılar, Develi ve Yeşilhisar ilçeleriyle komşudur.

İncesu, yaklaşık 51,00 km'lik bir yol ile Kayseri'ye bağlanmaktadır. Bu yol 32. km'den sonra Ankara Yolu'na bağlanmaktadır. Taşınmazlar, İncesu ilçe merkezinin güneyinde konumludur.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Bakanlar Et Entegre Tesisi, Kayseri İncesu Organize Sanayi Bölgesi, Çöl Gölü, Sobe Gölü ve üzeri boş parseller bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (≈)
İncesu İlçe Merkezi	15,70 km
Kayseri İl Merkezi	51,00 km
Kayseri Havalimanı	51,20 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, İncesu ilçesi, Semerkent Mahallesi, Yavaş mevki, 2778 ada 1 - 2 no.lu parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlar topoğrafik olarak hafif eğimli olup geometrik olarak yaklaşık biçimsiz çokgen bir forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlar batı cephesinden D-805 (Kayseri-Niğde) Karayolu yoluna cephelidir. Değerleme konusu taşınmazların çevresinde tel çit malzemeli parsel sınırlayıcı eleman bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar birlikte kullanılmakta olup taşınmazların üzerinde hayvan çiftliği tesisi bulunmaktadır.



Güvenlik Binası

Güvenlik binası betonarme taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. Güvenlik binası yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 3,65 metredir. Güvenlik binasının zemin malzemesi seramik kaplama olup duvarları ve çatısı sıva üzeri boyadır. Güvenlik binası, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 125,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Yem Depoları (3 adet)

Yem depoları çelik taşıyıcılar arası beton duvar üzerinde inşa edilmiştir. Yem depoları yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazların kat yüksekliği 8,10 metredir. Yem depolarının zemin malzemesi saha betonu olup çatı malzemesi çelik makaslar üzerinde panel sac kaplamadır. Yem depoları, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 2.535,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

İdari Bina

İdari bina betonarme taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. İdari bina yapı kullanma izin belgesine göre zemin ve 1 normal kat, mahallinde yapılan incelemelerde zemin ve 2 normal kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 3,20 metredir. İdari binanın zemin malzemesi seramik kaplama olup duvarları ve çatısı sıva üzeri boyadır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde 100,00 m² kapalı alanlı 2. normal kat alanı inşa edildiği tespit edilmiştir. İdari bina, yapı kullanma izin belgesine göre 720,00 m², mahallinde yapılan incelemelere göre 820,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Kazan Dairesi

Kazan dairesi betonarme taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. Kazan dairesi yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 4,50 metredir. Kazan dairesinin zemin malzemesi saha betonu olup duvarları ve çatısı sıva üzeri boyadır. Kazan dairesi, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 106,09 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Koğuş Binası

Koğuş binası betonarme taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. Koğuş binası yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 3,00 metredir. Koğuş binasının zemin malzemesi seramik kaplama olup duvarları ve çatısı sıva üzeri boyadır. Koğuş binası, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 390,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Sosyal Tesis

Sosyal tesis betonarme taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. Sosyal tesis yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 3,50 metredir. Sosyal tesisin zemin malzemesi seramik kaplama olup duvarları ve çatısı sıva üzeri boyadır. Sosyal tesis, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 775,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Sağımhane

Sağımhane çelik taşıyıcılar arası beton duvar üzerinde inşa edilmiştir. Sağımhane yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 8,30 metredir. Sağımhanenin zemin malzemesi saha betonu olup çatı malzemesi çelik makaslar üzerinde panel sac kaplamadır. Sağımhane, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 1.220,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Karantina Ahır Alanı

Karantina ahır alanı çelik taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. Karantina ahır alanı yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 5,90 metredir. Karantina ahır alanının zemin malzemesi saha betonu olup çatı malzemesi çelik makaslar üzerinde panel sac

kaplamadır. Karantina ahır alanı, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 1.764,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Açık Ahır Alanı (6 Adet)

Açık ahır alanı yapıları çelik taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. Açık ahır alanı yapıları yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazların kat yüksekliği 5,90 metredir. Açık ahır alanı yapılarının zemin malzemesi saha betonu olup çatı malzemesi çelik makaslar üzerinde panel sac kaplamadır. Taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde hayvan gezinme alanlarının üzerinin kapatıldığı tespit edilmiştir. Açık ahır alanı, yapı kullanma izin belgesine göre 12.774,00 m², mahallinde yapılan incelemelere göre 21.168,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Sağmal Ahır Alanı 1 (2 Adet)

Sağmal ahır alanı yapıları çelik taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. Sağmal ahır alanı yapıları yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazların kat yüksekliği 8,45 metredir. Sağmal ahır alanı yapılarının zemin malzemesi saha betonu olup çatı malzemesi çelik makaslar üzerinde panel sac kaplamadır. Sağmal ahır alanı, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 6.360,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Sağmal ahır alanlarından birisi 2778 ada 1 parsel ve 2778 ada 2 parsel sınırları içinde yer almakta olup konu taşınmazların birlikte tasarruf edilmesi varsayımına göre değer takdir edildiğinden dolayı söz konusu yapı yasal durum değerinde dikkate alınmıştır.

Doğumhane

Doğumhane çelik taşıyıcılar arası beton duvar üzerinde inşa edilmiştir. Doğumhane yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 8,10 metredir. Doğumhanenin zemin malzemesi saha betonu olup çatı malzemesi çelik makaslar üzerinde panel sac kaplamadır. Doğumhane, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 2.226,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Doğumhane yapısı 2778 ada 1 parsel ve 2778 ada 2 parsel sınırları içinde yer almakta olup konu taşınmazların birlikte tasarruf edilmesi varsayımına göre değer takdir edildiğinden dolayı söz konusu yapı yasal durum değerinde dikkate alınmıştır.

Küçük Buzağı Alanı

Küçük buzağı alanı çelik taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. Küçük buzağı alanı yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 7,90 metredir. Küçük buzağı alanının zemin malzemesi saha betonu olup çatı malzemesi çelik makaslar üzerinde panel sac kaplamadır. Küçük buzağı alanı, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 1.560,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

3-8 Aylık Ahır Alanı

3-8 aylık ahır alanı çelik taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. 3-8 aylık ahır alanı yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 7,90 metredir. 3-8 aylık ahır alanının zemin malzemesi saha betonu olup çatı malzemesi çelik makaslar üzerinde panel sac kaplamadır. 3-8 aylık ahır alanı, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 1.981,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Sağmal Ahır Alanı

Sağmal ahır alanı zemin kattan oluşmaktadır. İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Sağmal ahır alanı mevcut durumda 3.180,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Söz konusu yapı müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Açık Silo Alanı

Açık silo alanı zemin kattan oluşmaktadır. İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Açık silo alanı mevcut durumda 1.050,00 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu yapı müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Su Deposu 1

Su deposu 1 zemin kattan oluşmaktadır. İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Su deposu 1 mevcut durumda 75,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Söz konusu yapı müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Su Deposu 2

Su deposu 2 zemin kattan oluşmaktadır. İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Su deposu 2 mevcut durumda 75,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Söz konusu yapı müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Su Deposu 3

Su deposu 3 zemin kattan oluşmaktadır. İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Su deposu mevcut durumda 75,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Söz konusu yapı müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Su Deposu 4

Su deposu 4 zemin kattan oluşmaktadır. İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Su deposu 4 mevcut durumda 675,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Söz konusu yapı müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Trafo Binası

Trafo binası zemin kattan oluşmaktadır. İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Trafo binası mevcut durumda 30,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Söz konusu yapı müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Değerleme konusu parsellerin içerisinde 4.450,00 m² gübre havuzu, 1.350,00 m² beton silaj duvarı, 6.150,00 m² tel çit alanı bulunmakta olup söz konusu yapılar harici müteferrik işler adı altında değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Bina Adı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Güvenlik Binası	125,00	125,00
Yem Depoları (3 Adet)	2.535,00	2.535,00
İdari Bina	720,00	820,00
Kazan Dairesi	106,09	106,09
Koğuş Binası	390,00	390,00
Sosyal Tesis	775,00	775,00
Sağımhane	1.220,00	1.220,00
Karantina Ahır Alanı	1.764,00	1.764,00
Açık Ahır Alanı (6 Adet)	12.774,00	21.168,00
Sağmal Ahır Alanı 1 (2 Adet)	6.360,00	6.360,00

Doğumhane	2.226,00	2.226,00
Küçük Buzağı Alanı	1.560,00	1.560,00
3-8 Aylık Ahır Alanı	1.981,00	1.981,00
Sağmal Ahır Alanı 2	-	3.180,00
Açık Silo Alanı	-	1.050,00
Su Deposu 1	-	75,00
Su Deposu 2	-	75,00
Su Deposu 3	-	75,00
Su Deposu 4	-	675,00
Trafo Binası	-	30,00
Toplam	32.536,09	46.190,09

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme (Güvenlik binası, idari bina, kazan dairesi, koğuş binası, sosyal tesis) Betonarme, Çelik (Yem depoları, sağımhane, doğumhane) Çelik (Karantina ahır alanı, açık ahır alanı, sağmal ahır alanı, küçük buzağı alanı, 3-8 aylık ahır alanı)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat (Güvenlik binası, kazan dairesi, koğuş binası, sosyal tesis, yem depoları, doğumhane, karantina ahır alanı, açık ahır alanı, sağmal ahır alanı, küçük buzağı alanı, 3-8 aylık ahır alanı) Zemin kat, 1 normal kat (Sağımhane) Zemin kat, 2 normal kat (İdari bina)
Bina Toplam İnşaat Alanı	32.536,09 m ² (Yasal duruma göre), 46.109,09 m ² (Mevcut duruma göre)
Yaşı	11
Dış Cephe	Kısmen sıva üzeri boya, kısmen sac panel kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark

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

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

Kullanım Amacı	Besi çiftliği (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	32.536,09 m ² (Yasal duruma göre), 46.109,09 m ² (Mevcut duruma göre)
Zemin	Kısmen seramik kaplama, kısmen saha betonu, ıslak hacimlerde fayans kaplama
Duvar	Kısmen sıva üzeri boya, kısmen sac panel kaplama, ıslak hacimlerde fayans kaplama
Tavan	Kısmen sıva üzeri boya, kısmen sac panel kaplama
Aydınlatma	Spot aydınlatma, floresan

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmazların üzerinde konumlu olan idari binada 100,00 m², açık ahır alanında 8.394,00 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmazların üzerinde mevcut durumda 3.180,00 m² sağmal ahır alanı 2, 1.050,00 m² açık silo alanı, 75,00 m² su deposu 1, 75,00 m² su deposu 2, 75,00 m² su deposu 3, 675,00 m² su deposu 4 ve 30,00 m² trafo binası oluşturulmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olmayıp 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olan besi çiftliğinde bulunan yapıların bir bölümüne ait yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların D-805 (Kayseri-Niğde) Karayolu'na cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım, özel araçlarla rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlar topoğrafik açıdan hafif eğimlidir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olan sağmal ahır alanı 2, açık silo alanı, su deposu 1, su deposu 2, su deposu 3, su deposu 4 ve trafo binasının herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar büyük yüz ölçümüne sahip olup kısıtlı alıcıya hitap etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konumlu olan idari bina ve açık ahır alanı yapılarında yapı kullanma izin belgesine göre mevcut durumda büyüme yapıldığı tespit edilmiştir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge tarım ve hayvancılık faaliyetlerine elverişli olması açısından 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 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 sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arazi ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının sıklıkla oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı söz konusu parsellerin arazi değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arazi Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Mavi Emlak 0352 223 25 55	Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık 12 km kuzeyinde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (2 sene önce)	8.250	160.000	19,39	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlarla benzerdir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz D-805 (Kayseri - Niğde) Karayolu'na cephelidir. *Emsal taşınmazın 2 sene önce 160.000 TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir. Ayrıca taşınmazın mevcut durumda 550.000 TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir. *Emsal taşınmaz Kayseri il merkezine daha yakın konumdadır.
2	İncesu Emlak 0352 691 44 30	Değerleme konusu taşınmazların güneyinde Sultansazı Mahallesi'nde konumlu 903 ada 7 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	18.724	750.000 (650.000)	40,05 (34,71)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz D-805 (Kayseri - Niğde) Karayolu'na cephelidir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın 2 ay önce 650.000 TL bedel teklif gördüğü öğrenilmiştir.
3	Remax Katılım 0552 053 63 41	Değerleme konusu taşınmazların kuzeyinde Sultansazı Mahallesi'nde konumlu 893 ada 7 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	45.108	1.425.000 (1.200.000)	31,59 (26,60)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz D-805 (Kayseri - Niğde) Karayolu'na yaklaşık 65 m mesafededir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
4	Şenol Emlak 0352 691 30 97	Değerleme konusu taşınmazların kuzeyinde Sultansazı Mahallesi'nde konumlu 914 ada 6 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	15.042	425.000	28,25	*Emsal taşınmazın 2 ay önce 1.200.000 TL bedel teklif gördüğü öğrenilmiştir.
									*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz D-805 (Kayseri - Niğde) Karayolu'na cephelidir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir.
5	Arısal Emlak 0530 122 11 38	Değerleme konusu taşınmazların kuzeyinde Sultansazı Mahallesi'nde konumlu 910 ada 13 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	19.854	1.000.000 (900.000)	50,36 (45,33)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz D-805 (Kayseri - Niğde) Karayolu'na cephelidir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın 2 hafta önce 900.000 TL bedel teklif gördüğü öğrenilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar ve görüşmelerde D-805 (Kayseri - Niğde) Karayolu'na cepheli tarlaların 30-35 TL/m², iç kısımlardaki tarlaların 20-25 TL/m² arası bedellerle satış işlemlerinin gerçekleştiği öğrenilmiştir. 2778 ada 1 parsel ve 2778 ada 2 parselin yüz ölçümünün oldukça büyük olmasının kısıtlı sayıda alıcıya hitap etmelerine sebep olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazla benzer niteliklere sahip arazilerin konumu, D-805 (Kayseri - Niğde) Karayolu'na cepheli olması, yüz ölçümü, mülkiyet durumları, imar durumları gibi etkenler göz önünde bulundurulduğunda, taşınmazların birim satış değerinin 28-30 TL/m² arasında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	19	40	32	28	50
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	-15%
	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%	0%	10%	15%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-25%	-20%	-20%	-20%	-20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		29	32	29	27	34

*Söz konusu karşılaştırma tablosu 2778 ada 2 parsel için düzenlenmiştir.

✓ **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; taşınmazların arazisi için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

İRTİFAK HAKKI SÜRELERİ ÖZET TABLOSU	
İrtifak Hakkı Başlangıç Tarihi	5.09.2011
İrtifak Hakkı Bitiş Tarihi	5.09.2041
İrtifak Hakkı Verilen Toplam Gün Sayısı	10.958,00
Değerleme Tarihi	27.05.2022
Hakkın Başlangıcından Değerleme Tarihine Kadar Geçen Gün Sayısı	3.917,00
Değerleme Tarihinden İrtifak Hakkının Bitişine Kadar Kalan Gün Sayısı	7.041,00
İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi	0,36
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	0,64

Arsa Değeri (2778 ada 1 parsel)		
Arsa Değeri	33,00	TL/m ²
49 Yıllık Üst Hakkı Değeri Katsayısı (%)	0,67	
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	0,64	
Birim Arsa Değeri	14,14	TL/m ²

Arsa Değeri (2778 ada 2 parsel)		
Arsa Değeri	30,00	TL/m ²
49 Yıllık Üst Hakkı Değeri Katsayısı (%)	0,67	
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	0,64	
Birim Arsa Değeri	12,85	TL/m ²

ÜST HAKKI SÜRESİ İÇERİSİNDEKİ ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2778 ada 1 parsel	175.664,62	14,14	2.485.000
2778 ada 2 parsel	429.912,76	12,85	5.525.000
TOPLAM DEĞERİ			8.010.000

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, 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 gayrimenkullerin üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza 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	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2022	3.500 m ²	2.250 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Balıkesir	Fabrika	2021	7.000 m ²	2.000 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:

ÜST HAKKI SÜRESİ İÇERİSİNDEKİ ARSA DEĞERİ

Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2778 ada 1 parsel	175.664,62	14,14	2.485.000
2778 ada 2 parsel	429.912,76	12,85	5.525.000
TOPLAM DEĞERİ			8.010.000

BİNA DEĞERİ

Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Güvenlik Binası	125,00	1.000	11%	111.250
Yem Depoları (3 adet)	2.535,00	2.250	11%	5.076.338
İdari Bina	720,00	3.000	11%	1.922.400
Kazan Dairesi	106,09	1.750	11%	165.235
Koğuş Binası	390,00	2.500	11%	867.750
Sosyal Tesis	775,00	2.500	11%	1.724.375
Sağımhane	1.220,00	1.900	11%	2.063.020
Karantina Ahır Alanı	1.764,00	1.750	11%	2.747.430
Açık Ahır Alanı (6 Adet)	12.774,00	1.750	11%	19.895.505
Sağmal Ahır Alanı 1 (2 Adet)	6.360,00	1.750	11%	9.905.700
Doğumhane	2.226,00	1.900	11%	3.764.166
Küçük Buzağı Alanı	1.560,00	1.750	11%	2.429.700
3-8 Aylık Ahır Alanı	1.981,00	1.750	11%	3.085.408
TOPLAM DEĞERİ				53.758.276

MEVCUT BİNA DEĞERİ

Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Güvenlik Binası	125,00	1.000	11%	111.250
Yem Depoları (3 adet)	2.535,00	2.250	11%	5.076.338
İdari Bina	820,00	3.000	11%	2.189.400
Kazan Dairesi	106,09	1.750	11%	165.235
Koğuş Binası	390,00	2.500	11%	867.750
Sosyal Tesis	775,00	2.500	11%	1.724.375
Sağımhane	1.220,00	1.900	11%	2.063.020
Karantina Ahır Alanı	1.764,00	1.750	11%	2.747.430
Açık Ahır Alanı (6 Adet)	21.168,00	1.750	11%	32.969.160
Sağmal Ahır Alanı 1 (2 Adet)	6.360,00	1.750	11%	9.905.700
Doğumhane	2.226,00	1.900	11%	3.764.166
Küçük Buzağı Alanı	1.560,00	1.750	11%	2.429.700
3-8 Aylık Ahır Alanı	1.981,00	1.750	11%	3.085.408
Sağmal Ahır Alanı 2	3.180,00	1.750	8%	5.119.800
Açık Silo Alanı	1.050,00	1.750	11%	1.635.375
Su Deposu 1	75,00	1.000	11%	66.750
Su Deposu 2	75,00	1.000	11%	66.750

Su Deposu 3	75,00	1.000	11%	66.750
Su Deposu 4	675,00	1.000	11%	600.750
Trafo	30,00	1.000	11%	26.700
TOPLAM DEĞERİ				73.920.856

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Gübre Havuzu	4.450,00	325	1.446.250
Beton Silaj Duvarı	1.350,00	300	405.000
Tel Çit	6.150,00	100	615.000
TOPLAM DEĞERİ			2.466.250

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN YASAL DEĞERİ	
Arsa Değeri	8.010.000 TL
Bina Değeri	53.758.276 TL
Harici Müteferrik İşler	2.466.250 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	64.234.526 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	64.235.000 TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	8.010.000 TL
Bina Değeri	73.920.856 TL
Harici Müteferrik İşler	2.466.250 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	84.397.106 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	84.395.000 TL

7.6 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 dikkate alınarak “**Besi Çiftliği**” amaçlı kullanımıdır.

7.7 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 taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu belgeleri müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazların üzerinde konumlu olan yapıların bir bölümü bila tarih bila numaralı mimari projelere göre inşa edilmiştir. Söz konusu mimari projelere istinaden, 27.07.2008 tarih bila numaralı “Yapı Ruhsatı” ve 31.03.2011 tarih bila numaralı “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmaktadır. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan yapılar bulunduğu mahallinde yapılan incelemede tespit edilmiştir. Söz konusu yasal evrakı olmayan yapılara yönelik gerekli ruhsatların alınması ve cins tashihi işleminin gerçekleştirilmesi akabinde taşınmazlar yasal sürecini tamamlayacaktır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde “Büyük Ova Koruma Alanı” beyan kaydı ve üst hakkına yönelik beyan kayıtları bulunmakta olup söz konusu beyan kayıtlarının taşınmazların değerine bir etkisi 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 taşınmazlar üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde faal durumda besi çiftliği bulunmaktadır.

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 gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış 05.09.2011 başlangıç, 05.09.2041 tarihine kadar üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. Bununla birlikte değerleme konusu gayrimenkullere yönelik 16.08.2012 tarih 1534 yevmiye numaralı ek resmi senet düzenlendiği tespit edilmiştir. Ayrıca değerleme konusu taşınmazlara ait üst hakkının taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	64.235.000 TL

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazların sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arazi ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının sıklıkla oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerleme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı söz konusu parsellerin arazi değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet 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)	64.235.000.-TL	Altmışdörtmilyonikiyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	75.797.300.-TL	Yetmişbeşmilyonyediyüzdoksanyedibinbinüçyüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 84.395.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Muhammet SÖZEN Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 911341	Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--	--

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri

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

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 10-5-2022-13:55

webtapu
tapunun kızıyolu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	2778/1
Taşınmaz Kimlik No:	119528622	AT Yüzölçüm(m2):	175664.62
İl/ilçe:	KAYSERİ/İNCESU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İncesu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SEMERKENT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Yavaş	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1657	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 yıl süre ile 15 Cilt 1442 sayfadaki 2778 ada 1 parsel (eski 32. cilt 3106. sayfadaki 279 ada 77 parsel) üzerindeki "Üst İnşaat Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı içerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 11/03/2021 Sayı: 780042(Şablon: Diğer)	(SN:8308495) KAYSERİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	İncesu - 18-03-2021 09:17 1784	Yevmiye
Beyan	05/09/2011 TARİH 1987 YEVMİYELİ ÜST HAKKI TESİSİ İŞLEMİNDEKİ RESMİ SENEDE İŞLENMEYEN 05/08/2011 TARİHLİ İRTİFAK HAKKI SÖZLEŞMESİ ŞARTLAR 16/08/2012 TARİH VE 1534 YEVMİYELİ RESMİ SENEDE TEKRAR İŞLENMİŞTİR.(Şablon: Diğer Beyanlar)		İncesu - 16-08-2012 11:48 1534	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
639239314	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	175664.62	175664.62	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 02-02-2022 728	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wF3d-Ug6PIN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-5-2022-13:54

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

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	2778/2
Taşınmaz Kimlik No:	119528625	AT Yüzölçümü(m2):	429912.76
İl/ilçe:	KAYSERİ/İNCESU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İncesu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SEMERKENT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Yavaş	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1658	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 yıl süre ile 15 cilt 1443 sayfadaki 2778 ada 2 parsel (ekisi 32. cilt 3107. sayfadaki 279 ada 78 parsel) üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------------

1 / 3

				Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı İçerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 11/03/2021 Sayı: 780042(Şablon: Diğer)	(SN:8308495) KAYSERİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	İncesu - 18-03-2021 09:17 - 1784	-
Beyan	05/09/2011 TARİH 1987 YEVMİYELİ ÜST HAKKI TESİSİ İŞLEMİNDEKİ RESMİ SENEDE İŞLENMEYEN 05/08/2011 TARİHLİ İRTİFAK HAKKI SÖZLEŞMESİ ŞARTLAR 16/08/2012 TARİH VE 1534 YEVMİYELİ RESMİ SENEDE TEKRAR İŞLENMİŞTİR.(Şablon: Diğer Beyanlar)		İncesu - 16-08-2012 11:48 - 1534	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
639239324	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	429912.76	429912.76	3402 S.Y'nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili 02-02-2022 728	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0L98PDRİz6v kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

Ek 3: İmar Durumları



54

Ek 6: Fotoğraflar









Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Muhammet SÖZEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 08.09.1994		
Mesleği	Mimar		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Nuh Naci Yazgan Üniversitesi / Güzel Sanatlar Fakültesi / Mimarlık / 2018		
İş Tecrübesi	01.2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	09.2020 – 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:911341		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

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

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı 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)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisanslı 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 8: 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

CS 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 : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

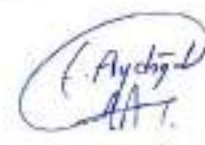
Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan