



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

15 Adet Arsa

Boğazlıyan / Yozgat

2022REVB152 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Boğazlıyan'da konumlu olan **"15 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2022REVB152** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 81.147,45 m² yüz ölçümüne sahip arsalardır. 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)	18.981.000.-TL	Onsekizmilyondokuzyüzseksenbirbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	20.499.480.-TL	Yirmimilyondörtüyüzdoksandokuzbindörtüyüzseksen.-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.

Tuğçe Nur YILDIZ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 411042

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	26
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	29
SWOT Analizi.....	32
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	34
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	49
Ekler	52

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
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Yukarı Mahallesi, Köyünü Mevki, 364 ada 11, 15, 109, 110, 111, 112, 113, 114 ve 115 parseller ve Yukarı Mahallesi, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel Boğazlıyan / Yozgat
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yukarı Mahallesi, Köyünü Mevki, 364 ada 11, 15, 109, 110, 111, 112, 113, 114 ve 115 parseller ve Yukarı Mahallesi, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	11.100 m ² (364 ada 11 parsel) 3.100 m ² (364 ada 15 parsel) 15.253,06 m ² (364 ada 109 parsel) 2.066,19 m ² (364 ada 110 parsel) 499,99 m ² (364 ada 111 parsel) 568,18 m ² (364 ada 112 parsel) 1.488,43 m ² (364 ada 113 parsel) 6.139,09 m ² (364 ada 114 parsel) 17.474,41 m ² (364 ada 115 parsel) 4.175,60 m ² (557 ada 1 parsel) 3.795,68 m ² (558 ada 1 parsel) 2.792,71 m ² (559 ada 3 parsel) 5.776,56 m ² (561 ada 1 parsel) 3.531,72 m ² (562 ada 1 parsel) 3.385,83 m ² (563 ada 1 parsel)
İMAR DURUMU	364 ada 11, 109 Lejant: Konut Alanı E: 1,50 Yençok: 15,50 m ve 115 parseller:

	364 ada 15 ve 113 parseller: Lejant: Kültürel Tesis Alanı
	364 ada 110 ve 111 parseller: Lejant: İlköğretim Tesis Alanı
	364 ada 112 parsel: Lejant: Park Alanı
	364 ada 114 parsel: Lejant: Ortaöğretim ve Terminal Alanı
	557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel, 563 ada 1 parseller: Lejant: TAKS: 0,35 KAKS: 0,70 2 Kat İzinli Konut Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	364 ada 11 109 ve 115 parseller, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel, 563 ada 1 parsel: Konut Alanı 364 ada 15 ve 113 parseller: Kültürel Tesis Alanı 364 ada 110 ve 111 parseller: İlköğretim Tesis Alanı 364 ada 112 parsel: Park Alanı 364 ada 114 parsel: Ortaöğretim ve Terminal Alanı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERLERİ	90-380 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	18.981.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	20.499.480.-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 A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB152 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yukarı Mahallesi, Köyünü Mevki, 364 ada 11, 15, 109, 110, 111, 112, 113, 114 ve 115 parseller ve Yukarı Mahallesi, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahalinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Tuğçe Nur YILDIZ (Lisans No:411042) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yukarı Mahallesi, Köyünü Mevki, 364 ada 11, 15, 109, 110, 111, 112, 113, 114 ve 115 parseller ve Yukarı Mahallesi, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 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 çalışması kapsamında, işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

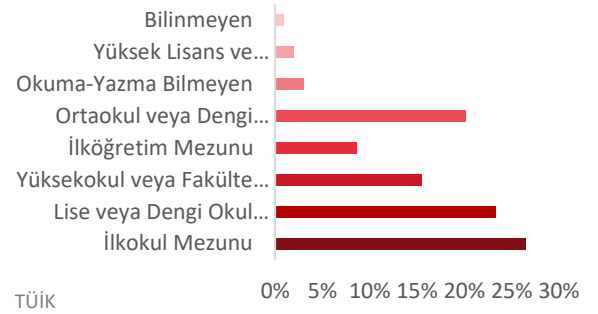
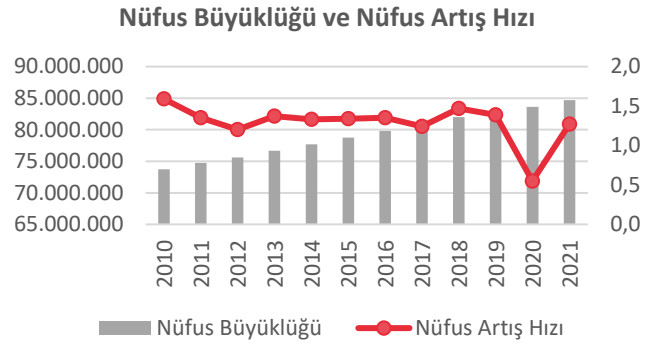
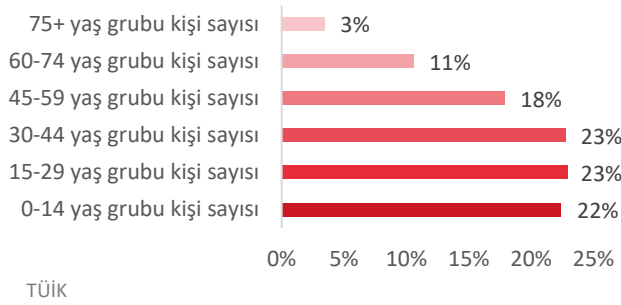
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

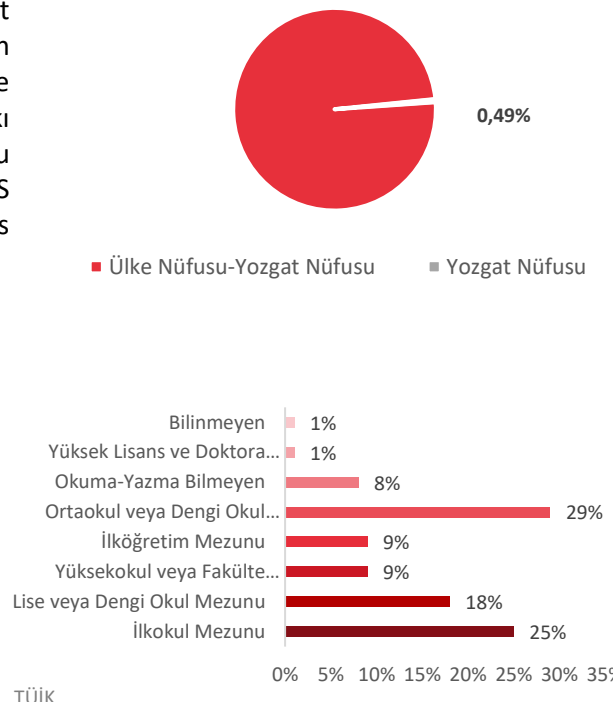
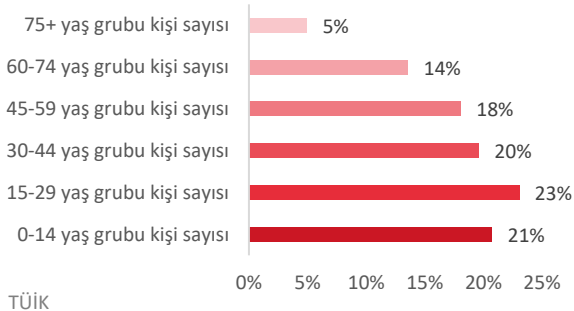
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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

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



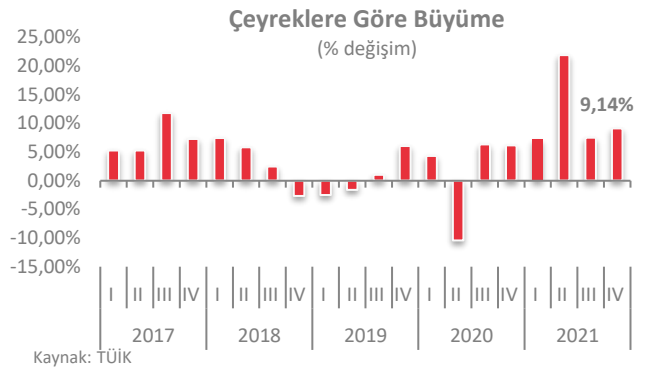
Yozgat

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Yozgat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

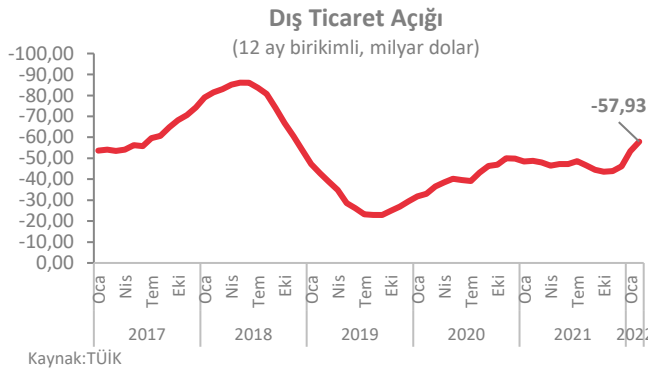


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Yukarı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Köyünü		
Ada No	364		
Parsel No	11	15	109
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Harman Yeri	Harman Yeri	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	11.100 m ²	3.100 m ²	15.253,06 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Yukarı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Köyünü		
Ada No	364		
Parsel No	110	111	112
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	2.066,19 m ²	499,99 m ²	568,18 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Yukarı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Köyünü		
Ada No	364		
Parsel No	113	114	115
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	1.488,43 m ²	6.139,09 m ²	17.474,41 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Yukarı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	557	558	559
Parsel No	1	1	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	4.175,60 m ²	3.795,68 m ²	2.792,71 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Yukarı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	561	562	563
Parsel No	1	1	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	5.776,56 m ²	3.531,72 m ²	3.385,83 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.56-11.57 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre 364 ada 114 parsel üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmakta olup değerlendirme konusu diğer taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

364 ada 114 parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme. (Malik/Lehtar: Boğazlıyan Belediyesi) (26.10.2021 tarih ve 11094 yevmiye no)

Not: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (Madde 7): Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüz ölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10'uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteginde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 364 ada 114 parsel üzerinde “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. Maddesine göre belirtme” beyanı bulunmakta olup takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Diğer parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle ayırık nizamlı E: 0,70 ve E: 1,50 konut alanları ve okul alanları, park ve kültürel tesis alanları bulunmaktadır.

Boğazlıyan 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 “Boğazlıyan Revizyon Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 04.02.2012

364 ada 11, 109 ve 115 parsel;

Lejandı: Konut Alanı

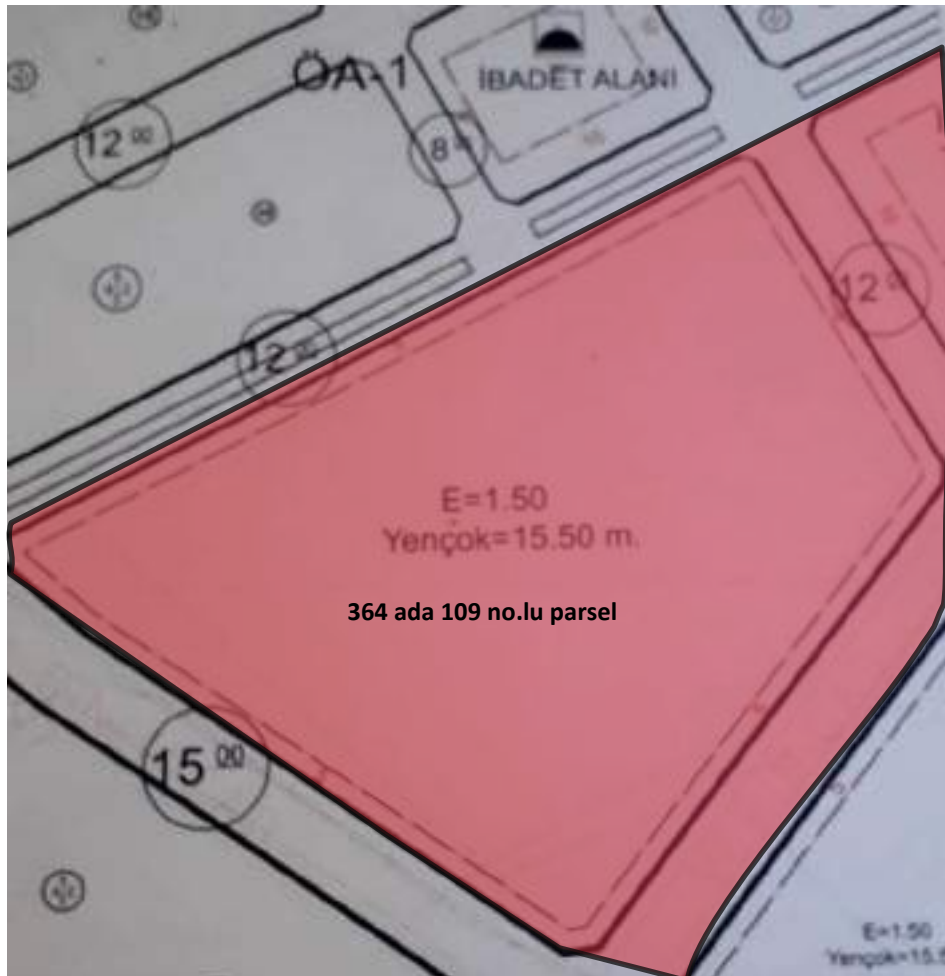
Yapılaşma koşulları;

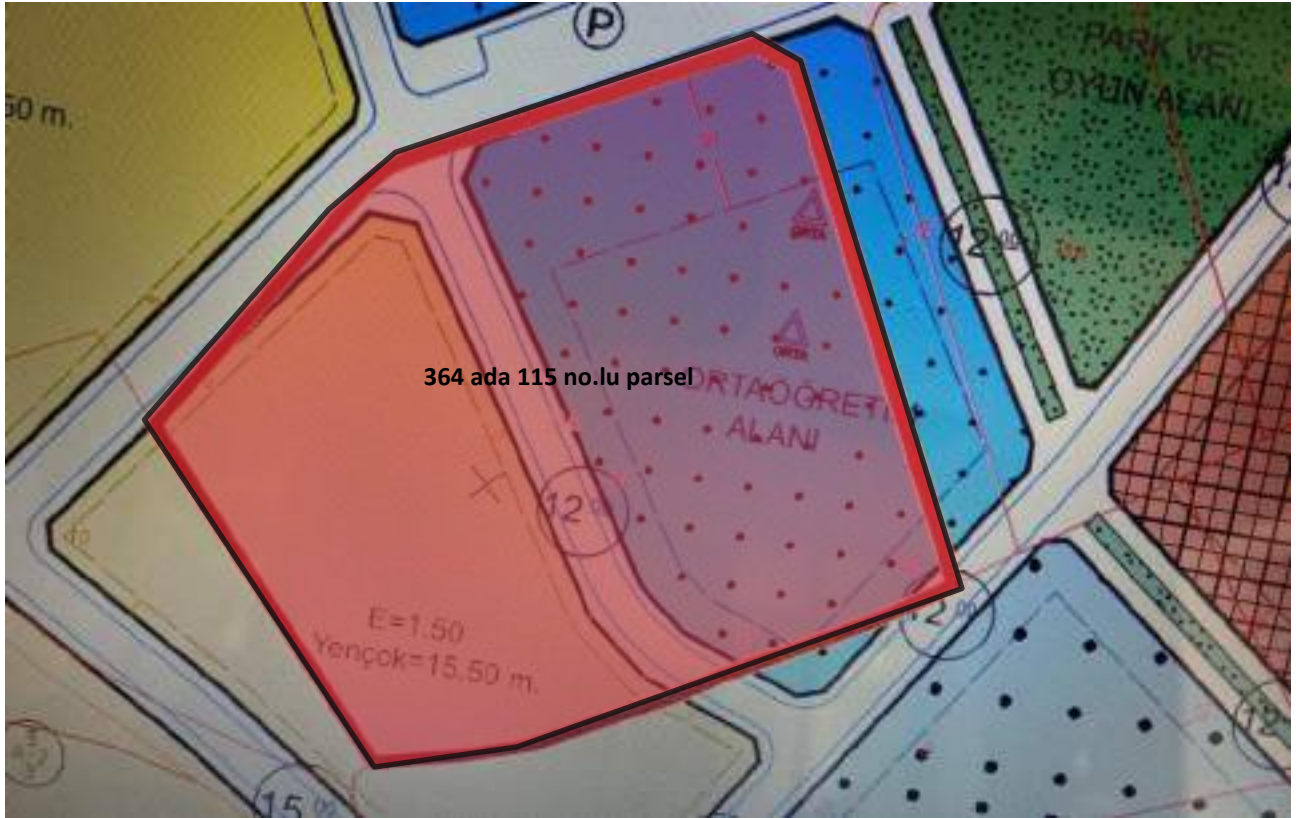
- Emsal: 1,50,
- Y_{ençok}: 15,50’dir.

* Söz konusu taşınmazlardan 364 ada 11 parselin yaklaşık 1.200,00 m² yola ve terminal alanına terki bulunmaktadır.

** Söz konusu taşınmazlardan 364 ada 109 parselin yaklaşık 2.000 m² yola terki olmakla birlikte yaklaşık 2.000 m²’si de “İlköğretim Tesis Alanı” içerisinde kalmaktadır.

*** Söz konusu taşınmazlardan 364 ada 115 parselin yaklaşık 2.000 m² yola terki olmakla birlikte yaklaşık 8.000 m²’si de “Ortaöğretim Alanı” içerisinde kalmaktadır.





364 ada 15 ve 113 parcel;

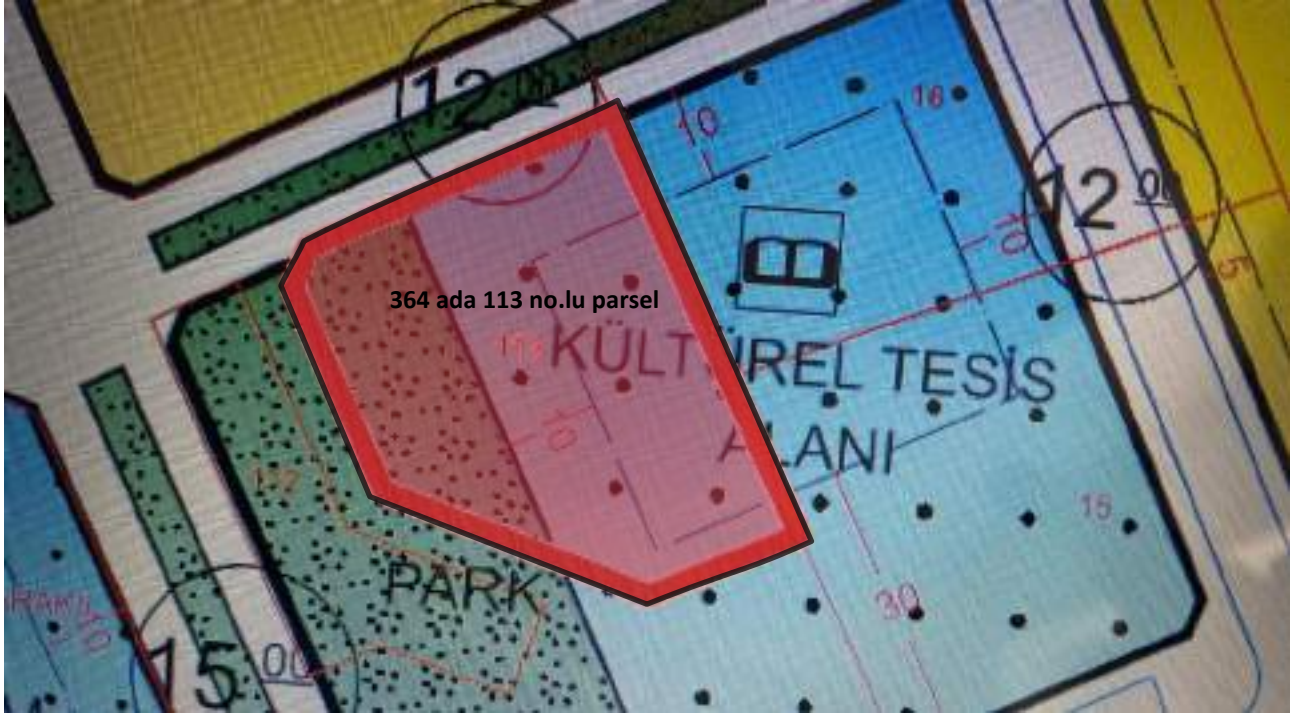
Lejandı: Kültürel Tesis Alanı

Yapılaşma koşulları; -

* Söz konusu taşınmazlardan 364 ada 15 parselin yaklaşık 1.600 m² yola ve konut adasının çekme mesafesine terki bulunmaktadır.

** Söz konusu taşınmazlardan 364 ada, 113 parselin yaklaşık 400 m² park alanında bulunmaktadır.

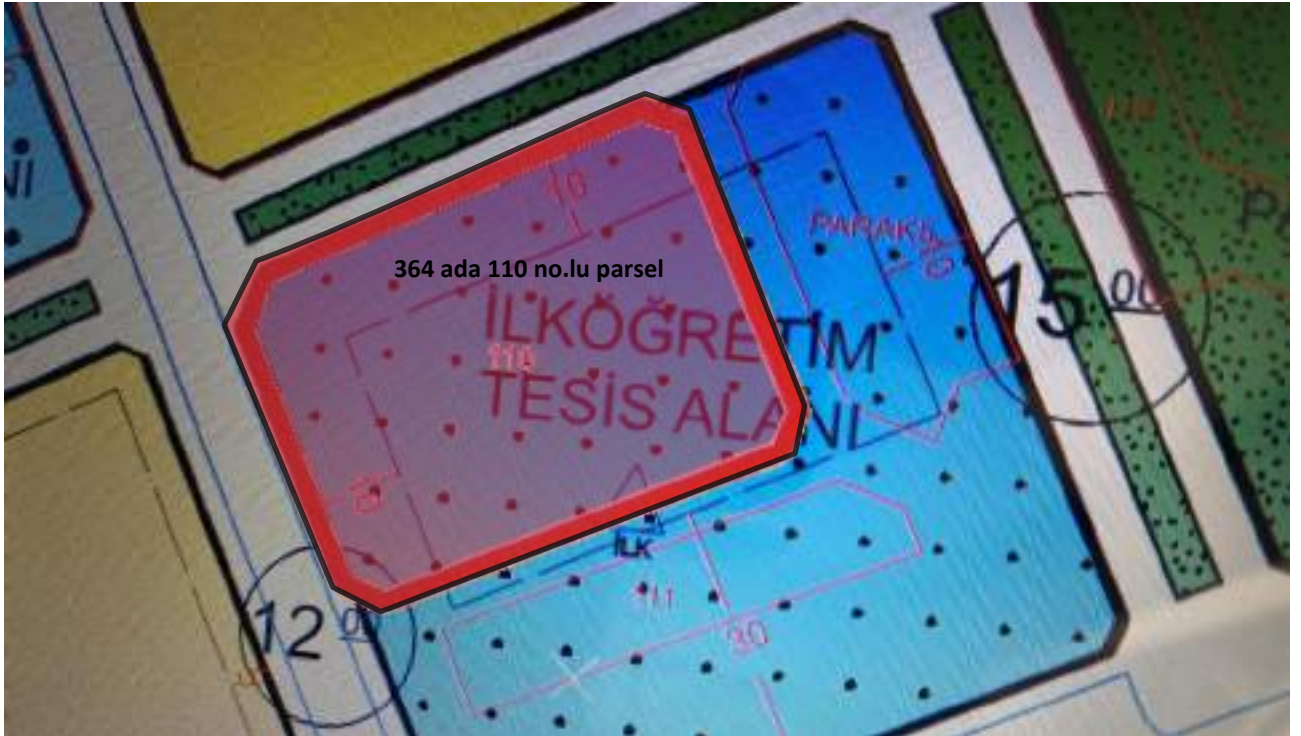




364 ada 110 ve 111 parsel;

Lejandı: İlköğretim Tesisi Alanı

Yapılaşma koşulları; -

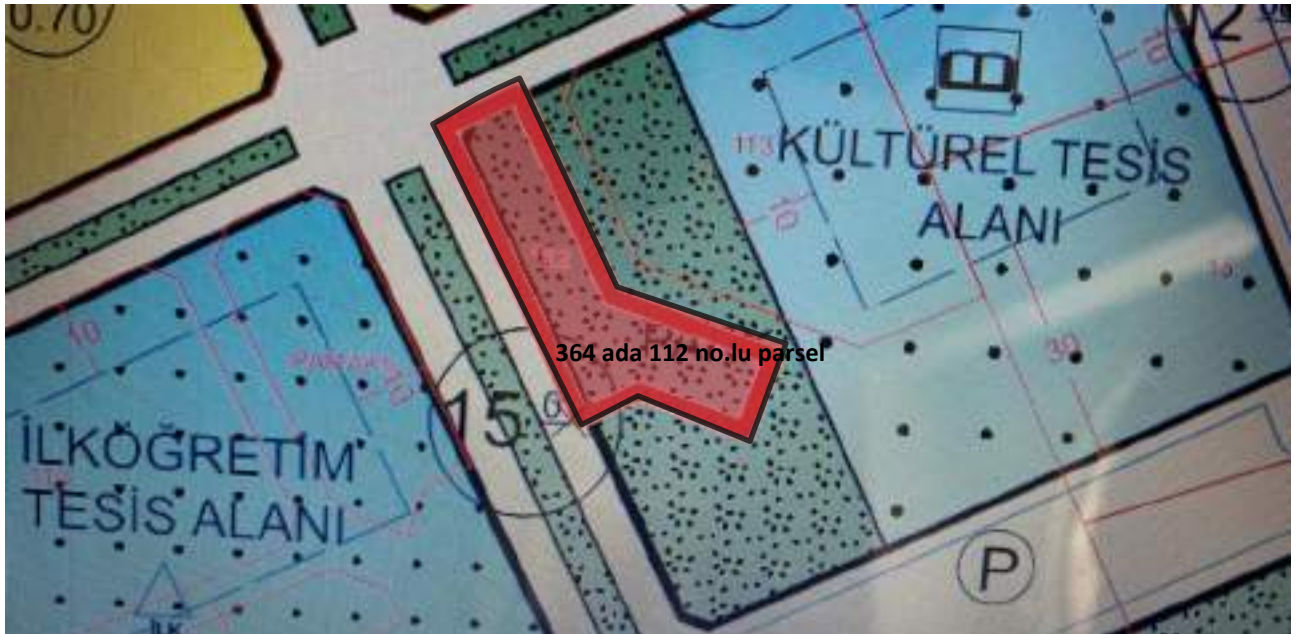




364 ada 112 parsel;

Lejandı: Park Alanı

Yapılaşma koşulları; -

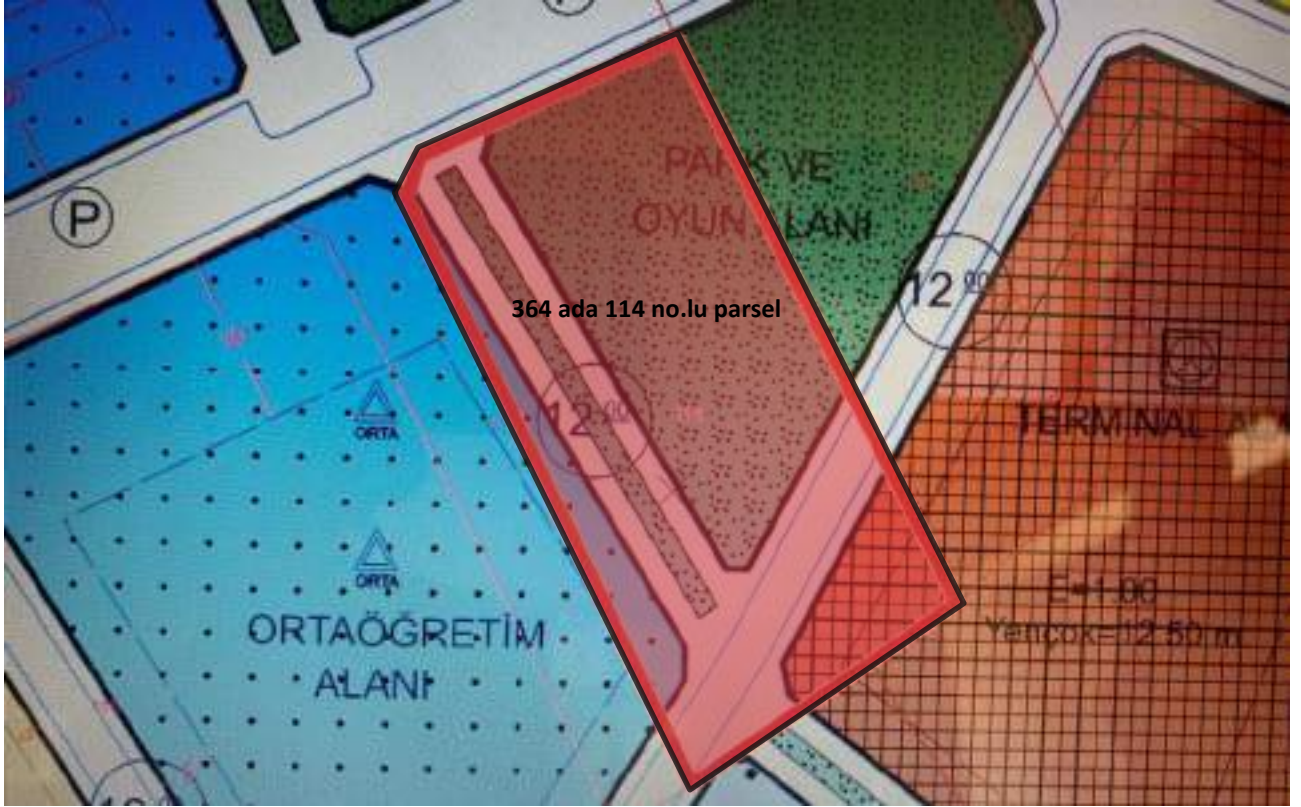


364 ada 114 parsel;

Lejandı: Ortaöğretim ve Terminal Alanı

Yapılaşma koşulları; -

* Söz konusu taşınmazın yaklaşık 4.000 m²'si parka ve yola terki bulunmaktadır.

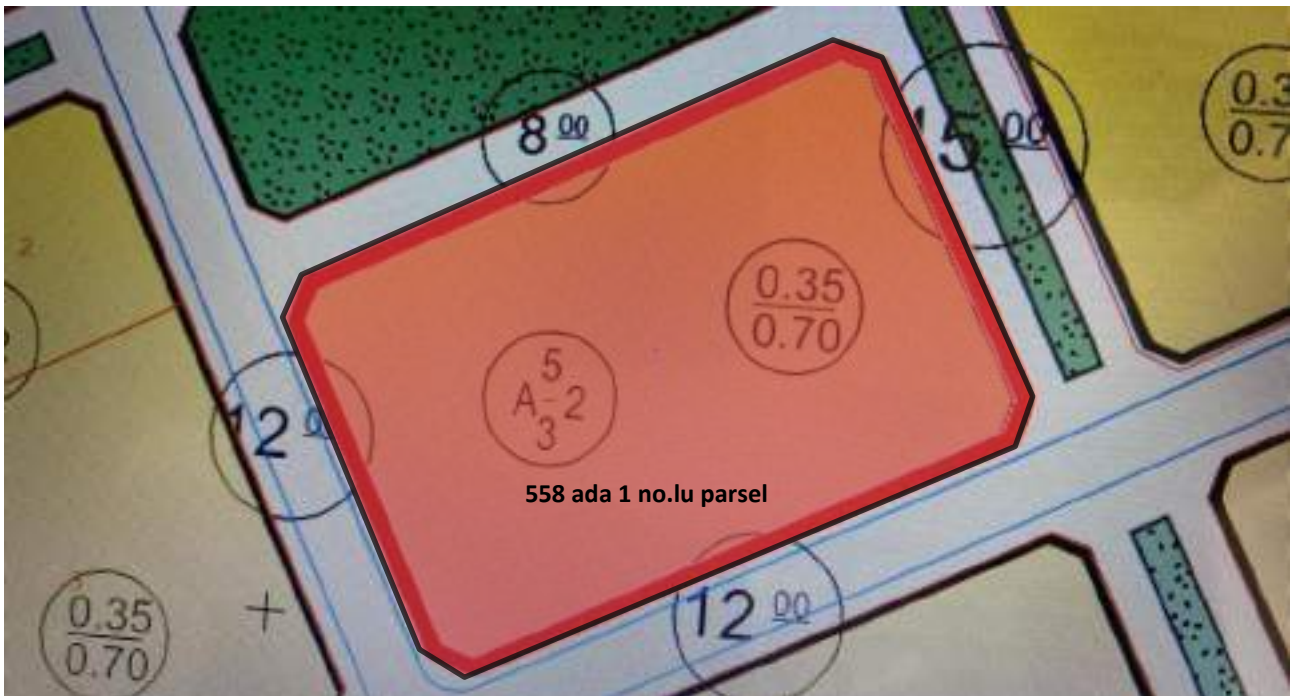


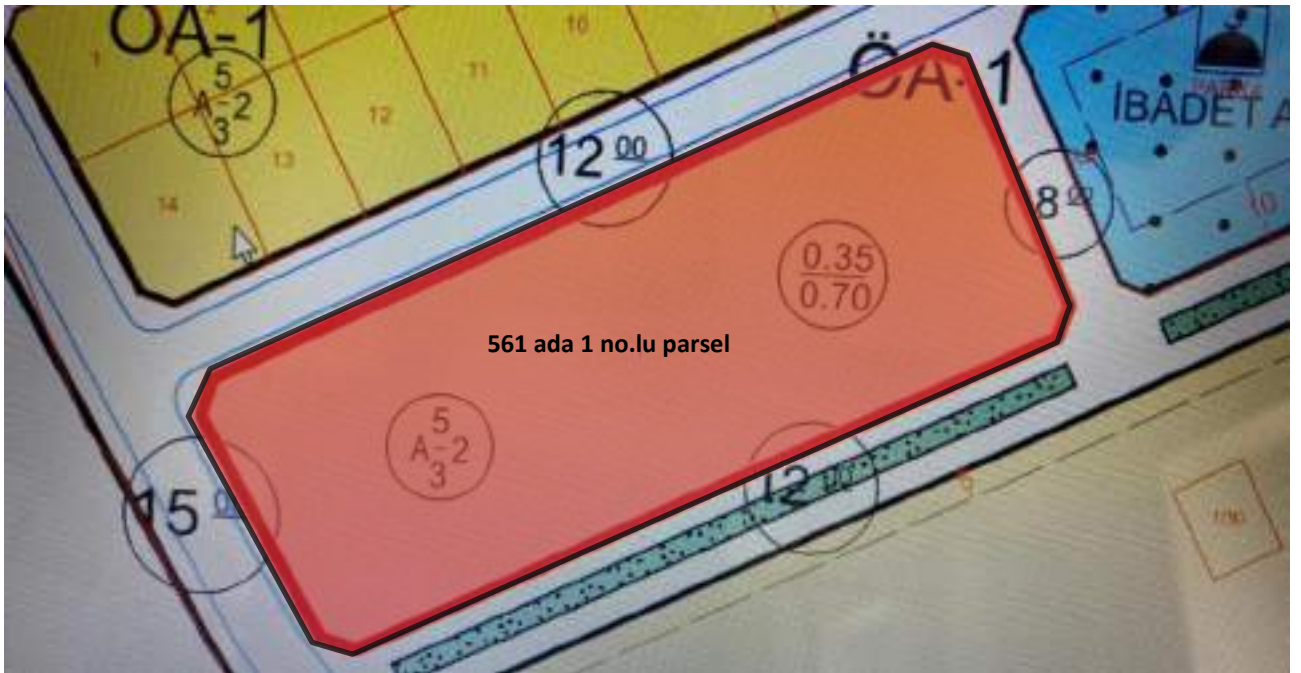
557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel;

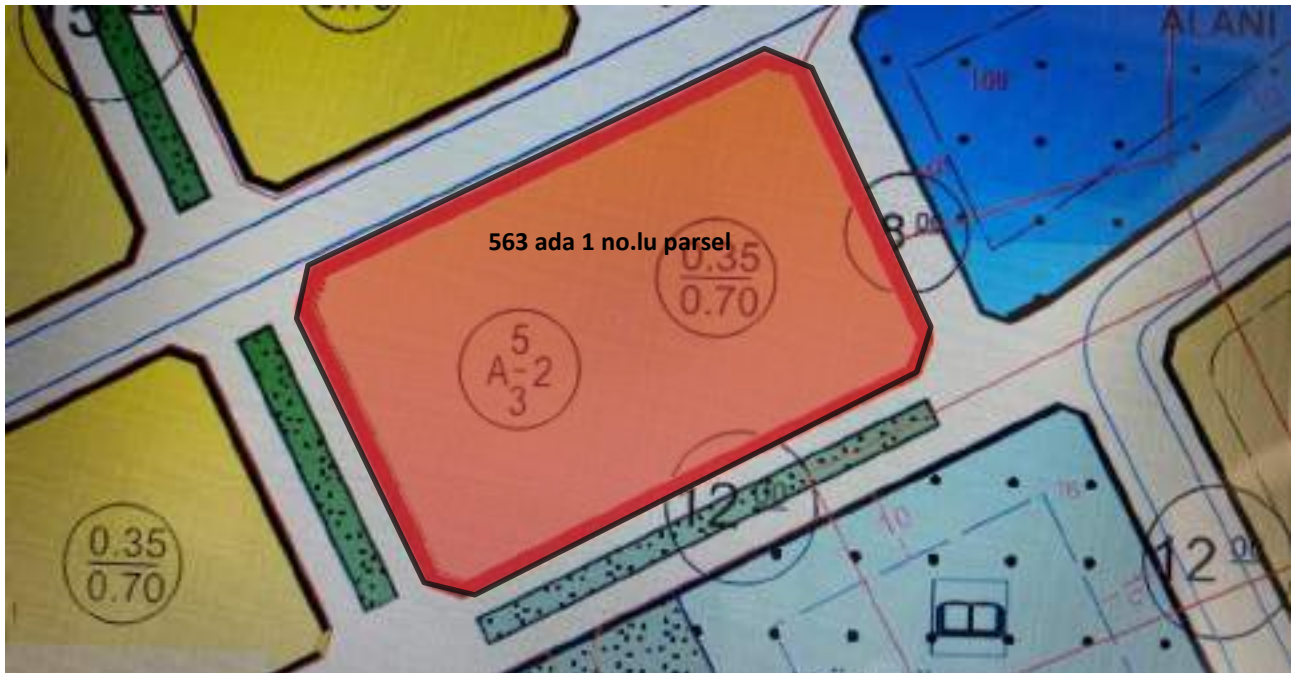
Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Ayrık Nizam,
- TAKS: 0,35,
- KAKS: 0,70,
- 2 kat izinli,
- Çekme mesafeleri; önden 5 'er m, arka ve yan cephelerden 3'er m'dir.







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

Belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazlara ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

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

Boğazlıyan Belediyesi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Parseller mevcutta boş durumdadır. Değerleme konusu parsellerden 364 ada 11, 15, 109, 113, 114 ve 115 parseller brüt parsel olup terkleri bulunmaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Parselin üzerine yeni yapı yapılması durumunda tabi olacaktır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasfında olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasfında olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu parsellerden 364 ada 11, 15, 109, 113, 114 ve 115 parseller brüt parsel olup terkleri bulunmaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasıflı olduğu ve üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için 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 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

Bu değerlendirme 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: Yukarı Mahallesi, Köyünü Mevki, 364 ada 11, 15, 109, 110, 111, 112, 113, 114 ve 115 parseller ve Yukarı Mahallesi, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel Boğazlıyan / Yozgat

Taşınmazların konumlu olduğu Yukarı Mahallesi'nin geçim kaynağı tarımsal faaliyetlerden sağlanmakta olup bölgede geniş çaplı tarım alanları bulunmaktadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde herhangi bir yapılaşma bulunmayıp edinilen bilgiler doğrultusunda yeni bir konut, ticaret vb. projeler bulunmamaktadır.

Taşınmazlar konum olarak Boğazlıyan İlçe Merkezi'nin dış çeperinde yer almakta olup taşınmazlara ulaşım Yozgat-Kayseri Yolu üzerinden tali yoldan sağlanmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde; genelde tarım arazileri, boş arsalar ve müstakil konutlar bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Yozgat-Kayseri Yolu	500 m
Boğazlıyan İlçe Merkezi	3,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yukarı Mahallesi, Köyünü Mevki, 364 ada 11, 15, 109, 110, 111, 112, 113, 114 ve 115 parseller ve Yukarı Mahallesi, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsellerdir.

Söz konusu taşınmazlar üzerinde mevsimlik işçilerin geçici çadır alanları bulunmaktadır. Bölge tamamen tarım alanlarından oluşmakta olup parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların imar yolları çalışması tamamlanmamış olup altyapı eksiklikleri bulunmaktadır. Konu taşınmazlardan Kayseri-Yozgat Yolu'na direk cepheli parsel bulunmamakta olup en yakın parsel yaklaşık 300 m mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 364 ada 11 parsel 11.100 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli geometrik olarak dörtgen şekle; 364 ada 15 parsel 3.100 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dörtgen şekle; 364 ada 109 parsel 15.253,06 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak yamuk şekle; 364 ada 110 parsel 2.066,19 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dörtgen şekle; 364 ada 111 parsel 499,99 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli geometrik olarak yamuk şekle; 364 ada 112 parsel 568,18 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli geometrik olarak amorf şekle; 364 ada 113 parsel 1.488,43 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli geometrik olarak yamuk şekle; 364 ada 114 parsel 6.139,09 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli geometrik olarak dikdörtgen şekle; 364 ada 115 parsel 17.474,41 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli geometrik olarak çokgen şekle; 557 ada 1 parsel 4.175,60 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak; 558 ada 1 parsel 3.795,68 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dikdörtgen şekle; 559 ada 3 parsel 2.792,71 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dikdörtgen şekle; 561 ada 1 parsel 5.776,56 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dikdörtgen şekle; 562 ada 1 parsel 3.531,72 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dikdörtgen şekle ve 563 ada 1 parsel 3.385,83 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dikdörtgen şekle sahiptir.

Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge Boğazlıyan ilçe merkezinin dış çeperinde yer alıp bölge yakın çevresi tamamen tarımsal alanlardan oluşmaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Konu taşınmazlar “Arsa” vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazlar “Arsa” vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazlar “Arsa” vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazlar “Arsa” vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlar Boğazlıyan ilçe merkezine yaklaşık 3 km mesafededir.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede tarımsal faaliyet sürdürülmektedir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede altyapı bulunmamakta olup konut yoğunluğu çok düşük seviyelerdedir.
- Konu taşınmazlardan 364 ada 11, 109, 114 ve 115 no'lu parseller brüt parseller olup terkleri bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlardan 364 ada 112 parsel "Park Alanı" lejantında kalmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- -

✗ TEHDİTLER

- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede alıcı kitlesi merkeze uzaklık vb. sebeplerden ötürü kısıtlıdır.
- 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 satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; 364 ada 11, 109 ve 115 no.lu, 557 ada 1 no.lu, 558 ada 1 no.lu, 559 ada 3 no.lu, 561 ada 1 no.lu, 562 ada 1 no.lu ve 563 ada 1 no.lu gayrimenkullerin **“Konut Alanı”** lejanına sahip olmasından dolayı çevresinde yer alan konut satış geliri dikkate alınarak bir **“Gelir Yaklaşımı”** yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı yöntemi uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile **“Maliyet Yaklaşımı”** kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa 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	Bölge Halkı -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahalle'de konumludur.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	700	300.000	429	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdur. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Daha dezavantajlı imar durumuna sahiptir.
2	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahalle 290 ada 52 parselde konumludur.	Konut	E: 0,70 (2 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	9.713	1.845.660	190	* Yüz ölçümü daha büyüktür. * Benzer konumdur. * Daha dezavantajlı imar durumuna sahiptir. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Acil satılıktır. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Bahçeler Mahallesi 94 ada 335, 336, 337, 338, 339, 340 parsellerde konumludur.	Konut	E: 0,70 (2 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	3.021	800.000	265	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdur. * Daha dezavantajlı imar durumuna sahiptir. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Altıparmak Emlak 0352 666 01 59	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahallesi Yenifakılı Caddesine konumludur.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	2.247	1.000.000	445	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdur. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Cadde cepheidir. * Daha dezavantajlı imar durumuna sahiptir. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı mevcuttur.

***Emsal karşılaştırmasında 364 ada 11 parsel baz alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge Boğazlıyan ilçe merkezinin dış çeperinde yer almaktadır. Bölge konut yoğunluğu anlamında düşük seviyelerde yer alıp, bölgede tarımsal faaliyetler yürütülmektedir. Konu taşınmazlar için görüş alındığında taşınmazların bulunduğu bölgenin ilçe merkezinin çok dışında yer aldığı, bölgede halen tarımsal faaliyetlerin devam ettiği, altyapı olanaklarının kısıtlı olduğu vb. sebeplerden ötürü 2 kat izinli taşınmazların 225-235 TL/m² aralığında, Emsal: 1,50 olan konut alanlarının ise 400-425 TL/m² aralığında alıcı bulabileceği bilgisi edinilmiştir. "Park Alanı", "İlköğretim Tesis Alanı", "Ortaöğretim Tesis Alanı", "Terminal Alanı" ve "Kültürel Tesis Alanı" gibi imarlı arsaların konut imarlı arsalardan %60-70 oranında daha düşük fiyattan olacağı bilgisi edinilmiştir. Konu parsellerin yüz ölçümü, konumu, arazi yapısı, yola cephesi olup olmaması vb. özellikler

dikkate alınarak “Park Alanı”, “İlköğretim Tesis Alanı”, “Ortaöğretim Tesis Alanı”, “Terminal Alanı” ve “Kültürel Tesis Alanı”nda kalan taşınmazların 90-170 TL/m² birim fiyat üzerinden satışa konu olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Konut Emsalleri / Satılık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Yarol Emlak 0544 214 14 16	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mevlana Mahallesi'nde Sokak üzerinde konumludur.	Konut	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	150	450.000	3.000	* Daha avantajlı konumdur. * 3+1 dairedir. * 1. katta konumludur. * 5 yıllık binada konumludur.
2	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Bağlarbaşı Mahallesi Gökçe Sokak'ta konumludur.	Konut	Satılık (1 aydır)	190	775.000	4.079	* Daha avantajlı konumdur. * 3+1 dairedir. * Giriş katta konumludur. * 3 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Çarşı Mahallesi Hürriyet Caddesi'nde konumludur.	Konut	Satılık (1 aydır)	170	825.000	4.853	* Daha avantajlı konumdur. * 3+1 dairedir. * 2. katta konumludur. * Yeni binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Yarol Emlak 0544 214 14 16	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mevlana Mahallesi Çağlayan Sokak'ta konumludur.	Konut	Satılık (1 haftadır)	180	800.000	4.444	* Daha avantajlı konumdur. * 3+1 dairedir. * 1. katta konumludur. * Yeni binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi muhtemel projede konumlu olacak konutlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgedeki konut satışlarında bulunduğu binanın durumu ve yaşı, kullanım alanı, konumu gibi etkenler etkilidir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu cadde veya sokağın durumu, kapalı alanı, konumu ve cephesi vb. özellikleri dikkate alındığında yeni konut yapılması durumunda değerleme tarihi itibarıyla konut m² birim fiyatlarının 3.750-4.000 TL/m² aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

Emsal Krokisi / Arsa



Emsal Krokisi / Konut



Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	429	190	265	445
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	20%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-40%	0%	-5%	-25%
	Yapılaşma Hakkı	43%	77%	77%	43%
	Yüz Ölçümü	-20%	-2%	-5%	-8%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		498	399	398	441

Konut;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	3.000	4.079	4.853	4.444
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	-10%	-10%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	5%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	10%	10%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		4.410	3.855	3.931	3.800

✓ 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 DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
364 ada 11 parsel	11.100,00	380	4.218.000
364 ada 15 parsel	3.100,00	90	279.000
364 ada 109 parsel	15.253,06	280	4.271.000
364 ada 110 parsel	2.066,19	160	331.000
364 ada 111 parsel	499,99	170	85.000
364 ada 112 parsel	568,18	100	57.000
364 ada 113 parsel	1.488,43	115	171.000
364 ada 114 parsel	6.139,09	100	614.000
364 ada 115 parsel	17.474,41	220	3.844.000
557 ada 1 parsel	4.175,60	215	898.000
558 ada 1 parsel	3.795,68	220	835.000
559 ada 3 parsel	2.792,71	220	614.000
561 ada 1 parsel	5.776,56	215	1.242.000
562 ada 1 parsel	3.531,72	220	777.000
563 ada 1 parsel	3.385,83	220	745.000
TOPLAM DEĞER			18.981.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz için satış emsal araştırması verileri ile gelir indirgeme yaklaşım yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konut projeksiyonu geliştirilmiştir. Aşağıda yer alan varsayımların herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,

- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %16,39

Risk primi: %3,61

İndirgeme oranı: %20 olarak hesaplanmıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

-10.000 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılatlardan arsa sahibi %7 pay alacak şekilde olabileceği düşünülmektedir.

-5.000 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılatlardan arsa sahibi %10 pay alacak şekilde olabileceği düşünülmektedir.

364 ada 11, 109 ve 115 parseller;

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri

- Söz konusu proje alanında 59.989,77 m² kapalı alanlı konut alanı inşa edileceği öngörülmüştür.
- Sektörel piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Arsa alım bedeli projeksiyonlara dâhil edilmemiştir.
- İnşaatin ikinci yılda tamamlanacağı, inşaatın başlamasıyla satışların başlayacağı öngörülmüştür.
- Konut alanlarında ilk yıl satış birim fiyatı 4.000 TL/m² olarak öngörülmüştür.
- 2 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,39 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %20 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Yapı maliyetinin %10'u altyapı maliyeti, %1,5'u çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri ve bu maliyetler de dahil olmak üzere toplam inşaat maliyetinin %5'i proje genel giderleri olarak alınmıştır.
- Pazarlama gideri toplam gelirlerin %2'si olarak alınmıştır.
- Artış oranları için TCMB tarafından yayımlanan Piyasa Katılımcıları Anketi dikkate alınmış olup oranlar aşağıda yer almaktadır.
- Parseller üzerinde bulunan 13.063 m² terk yapıldıktan sonraki net alan üzerinden proje geliştirilmiştir.

Artış Oranları	
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	28,50%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	17,75%
Fiyat Artış Oranı (3. Yıl)	14,75%
Fiyat Artış Oranı (4. Yıl)	12,00%

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Arsa sahibine, gelirler üzerinden %7'lik bir pay verileceği öngörülmüştür.

Ada/Parsel No	364 ada 11 parsel
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	30.763,99

TAKS	0,30
Emsal / KAKS	1,50

Toplam Taban Alanı (m ²)	9.229,20
Emsale Dahil Alanı (m ²)	46.145,98
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	59.989,77

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	59.989,77
Konut Alanı (m ²)	59.989,77

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	59.989,77	3.000	179.969.315
Ortak Alan	1.405,00	1.000	1.405.000
Otopark Alanı	4.690,00	1.000	4.690.000
Toplam	66.084,77		186.064.315

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	186.064.315
Altyapı Maliyeti	18.606.432
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	2.790.965
Proje Genel Giderleri	10.373.086
Toplam (TL)	217.834.797

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	27/05/2022	27/05/2023	27/05/2024
Oran	0%	40%	60%
Maliyet (TL)	0	87.133.919	130.700.878

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	4.000,00

Proje Nakit Akışı (TL)					
Yıllar	27/05/2022	27/05/2023	27/05/2024	27/05/2025	27/05/2026
Konut Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	59.989,77	59.989,77	59.989,77	59.989,77	59.989,77
Satış Oranı (%)	0,00%	10,00%	30,00%	30,00%	30,00%
Satılan Alan (m ²)	-	5.998,98	17.996,93	17.996,93	17.996,93
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		4.000,00	5.140,00	6.052,35	6.945,07
Toplam Konut Gelirleri	0	23.995.909	92.504.228	108.923.728	124.989.978
Proje Toplam Gelirleri	0	23.995.909	92.504.228	108.923.728	124.989.978
İnşaat Maliyeti	0	87.133.919	130.700.878	0	0
Pazarlama Gideri	0	479.918	1.850.085	2.178.475	2.499.800
Net Nakit Akışları	0	-63.617.928	-40.046.735	106.745.254	122.490.179

Arsa Sahibi	7%
Müteahhit	93%

Değerleme Tablosu-Proje			
Risksiz Getiri Oranı	16,39%	16,39%	16,39%
Risk Primi	3,11%	3,61%	4,11%
İndirgeme Oranı	19,50%	20,00%	20,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	41.292.307	39.973.508	38.683.376
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	41.290.000	39.970.000	38.680.000

Arsa Değeri (TL)	14.230.000
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	450

557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel, 563 ada 1 parsel;

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri**

- Söz konusu proje alanında 21.346,87 m² kapalı alanlı konut alanı inşa edileceği öngörülmüştür.
- Sektörel piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Arsa alım bedeli projeksiyonlara dâhil edilmemiştir.
- İnşaatın ikinci yılda tamamlanacağı, inşaatın başlamasıyla satışların başlayacağı öngörülmüştür.
- Konut alanlarında ilk yıl satış birim fiyatı 4.000 TL/m² olarak öngörülmüştür.
- 2 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,39 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %20 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Yapı maliyetinin %10'u altyapı maliyeti, %1,5'u çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri ve bu maliyetler de dahil olmak üzere toplam inşaat maliyetinin %5'i proje genel giderleri olarak alınmıştır.
- Pazarlama gideri toplam gelirlerin %2'si olarak alınmıştır.
- Artış oranları için TCMB tarafından yayımlanan Piyasa Katılımcıları Anketi dikkate alınmış olup oranlar aşağıda yer almaktadır.

Artış Oranları	
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	28,50%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	17,75%
Fiyat Artış Oranı (3. Yıl)	14,75%
Fiyat Artış Oranı (4. Yıl)	12,00%

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Arsa sahibine, gelirler üzerinden %7'lik bir pay verileceği öngörülmüştür.

Ada/Parsel No	4.175,60
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	23.458,10

TAKS	0,35
Emsal / KAKS	0,70

Toplam Taban Alanı (m ²)	8.210,34
Emsale Dahil Alanı (m ²)	16.420,67
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	21.346,87

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	21.346,87
Konut Alanı (m ²)	21.346,87

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	21.346,87	3.000	64.040.613
Ortak Alan	500,00	1.000	500.000
Otopark Alanı	1.680,00	1.000	1.680.000
Toplam	23.526,87		66.220.613

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	66.220.613
Altyapı Maliyeti	6.622.061
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	993.309
Proje Genel Giderleri	3.691.799
Toplam (TL)	77.527.783

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	27/05/2022	27/05/2023
Oran	0%	100%
Maliyet (TL)	0	77.527.783

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	4.000,00

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	27/05/2022	27/05/2023	27/05/2024
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	21.346,87	21.346,87	21.346,87
Satış Oranı (%)	0,00%	40,00%	60,00%
Satılan Alan (m ²)	-	8.538,75	12.808,12
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		4.000,00	5.140,00
Toplam Konut Gelirleri	0	34.154.994	65.833.750
Proje Toplam Gelirleri	0	34.154.994	65.833.750
İnşaat Maliyeti	0	77.527.783	0
Pazarlama Gideri	0	683.100	1.316.675
Net Nakit Akışları	0	-44.055.889	64.517.075

Arsa Sahibi	7%
Müteahhit	93%

Değerleme Tablosu-Proje			
Risksiz Getiri Oranı	16,39%	16,39%	16,39%
Risk Primi	3,11%	3,61%	4,11%
İndirgeme Oranı	19,50%	20,00%	20,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	8.290.336	8.067.909	7.848.884
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	8.290.000	8.070.000	7.850.000

Arsa Değeri (TL)	5.090.000
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	220

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde proje geliştirilen 364 ada 11, 109 ve 115 parsellerin boş arsa değeri 14.230.000 TL, projenin bugünkü değeri ise 39.970.000 TL olarak hesaplanmıştır. Üzerinde proje geliştirilen diğer parseller 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel, 563 ada 1 parselin boş arsa değeri 5.090.000 TL, projenin bugünkü değeri ise 8.070.000 TL olarak hesaplanmıştır.

7.5 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 364 ada 11, 109 ve 115 parsel; 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel için “**Konut Alanı**”, 364 ada 15 ve 113 parsel için “**Kültürel Tesis Alanı**”, 364 ada 110 ve 111 parsel için “**İlköğretim Tesis Alanı**”, 364 ada 112 parsel için “**Park Alanı**” ve 364 ada 114 parsel “**Ortaöğretim ve Terminal Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.6 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 %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller “Arsa” vasfında olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu parsellerden 364 ada 11, 15, 109, 113, 114 ve 115 parseller brüt parsel olup terkleri bulunmaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 364 ada 114 parsel üzerinde “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. Maddesine göre belirtme.” beyanı bulunmaktadır. Bunun dışındaki parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” niteliğinde olup 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 yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	18.981.000
Gelir Yaklaşımı (364 ada 11, 109 ve 115 parseller)	14.230.000
Gelir Yaklaşımı (557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel)	5.090.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Gelir yaklaşımında ise bölgedeki yapılan piyasa araştırmaları neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu dikkate alınarak proje değeri tespit edilmiştir. Ayrıca bölgedeki hasılat paylaşımı oranı ile arsa değeri tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam 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)	18.981.000.-TL	Onsekizmilyondokuzyüzseksenbirbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	20.499.480.-TL	Yirmimilyondörtüyüzdoksandokuzbindörtüyüzseksen.-TL	

Tuğçe Nur YILDIZ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 411042

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgeleri
2	İmar Durumları
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:56



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/11
Tasınmaz Kimlik No:	40465225	AT Yüzölçümü(m2):	11100,00
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÖNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	8/720	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Tasınmaz Nitelik:	HARMAN YERİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109729228	(SN:7760239) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11100,00	11100,00	Satış 16-01-2009 112	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0I77YJvLApd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/15
Tasınmaz Kimlik No:	40465229	AT Yüzölçümü(m2):	3100,00
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÖNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	8/724	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Tasınmaz Nitelik:	HARMAN YERİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109729230	(SN:7760239) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3100,00	3100,00	Satış 16-01-2009 112	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Kt0V0fDs_1M kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:56

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/109
Tasınmaz Kimlik No:	40465869	AT Yüzölçümü(m2):	15253.06
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1821	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730207	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15253.06	15253.06	Satış 22-04-2008 1205	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5ff_f0Beb10 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:56

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/110
Tasınmaz Kimlik No:	40465870	AT Yüzölçümü(m2):	2066.19
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1822	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730208	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2066.19	2066.19	Satış 22-04-2008 1205	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mEtffl0J9DU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:56

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

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel	364/111
Tasınmaz Kimlik No:	40465871	AT Yüzölçümü(m2):	499.99
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1823	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730209	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	499.99	499.99	Satış 22-04-2008 1205	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) r6MFWzG7kkY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57

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

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel	364/112
Tasınmaz Kimlik No:	40465872	AT Yüzölçümü(m2):	568.18
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1824	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730210	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	568.18	568.18	Satış 22-04-2008 1205	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) y_ZSB2nN2d3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/113
Tasınmaz Kimlik No:	40465873	AT Yüzölçümü(m2):	1488,43
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1825	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	ET Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730211	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1488.43	1488.43	Satış 22-04-2008 1205	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PyAAJV00Pg4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/114
Tasınmaz Kimlik No:	40465874	AT Yüzölçümü(m2):	6139.09
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1825	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:2861196) BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ VKN:1790016298	Boğazlıyan - 26-10-2021 09:57 - 11094	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/115
Tasınmaz Kimlik No:	40465875	AT Yüzölçümü(m2):	17474,41
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÜYÜKÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1827	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730213	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17474,41	17474,41	Satış 03-03-2008 550	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ou7uKMSP1vN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	557/1
Tasınmaz Kimlik No:	40466188	AT Yüzölçümü(m2):	4175,60
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1931	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730770	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4175,60	4175,60	Satış 31-12-2008 4388	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) iWkIs_iZyF0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57

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

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	558/1
Tasınmaz Kimlik No:	40466189	AT Yüzölçümü(m2):	3795,68
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1932	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730771	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3795,68	3795,68	Satış: 31-12-2008 4368	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JlsCHFEzym0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57

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

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	559/3
Tasınmaz Kimlik No:	40466193	AT Yüzölçümü(m2):	2792,71
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1935	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730776	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2792,71	2792,71	Satış: 16-01-2009 112	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Q6AJbH3-qyE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	561/1
Tasınmaz Kimlik No:	40466214	AT Yüzölçümü(m2):	5776.56
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Giriş/Sayfa No:	20/1950	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Arsa Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730828	(SIN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	5776.56	5776.56	Satış 31-12-2008 4368	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zFMTCXgFc8- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	562/1
Tasınmaz Kimlik No:	40466215	AT Yüzölçümü(m2):	3531.72
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Giriş/Sayfa No:	20/1951	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Arsa Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730829	(SIN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	3531.72	3531.72	Satış 16-01-2009 112	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6E24CHn32Yo kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57

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

Zemin Tipi:	Arsa/Taşınmaz	Ada/Parsel:	563/1
Taşınmaz Kimlik No:	40466216	AT Yüzölçümü(m2):	3385.83
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Bölüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI MAH.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1952	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Motrekare	Toplam Motrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730830	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3385.83	3385.83	Satış 16-01-2009 112	-

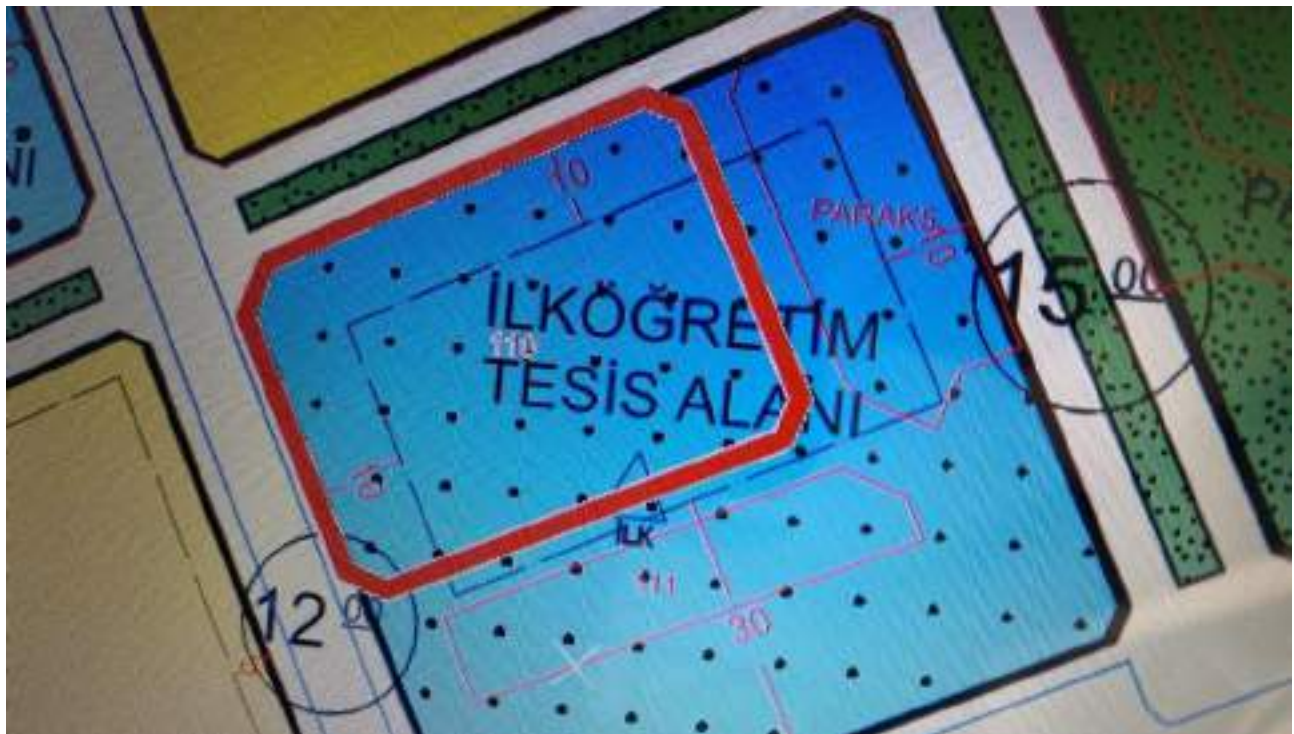
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) N0WG6F-Q2P3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

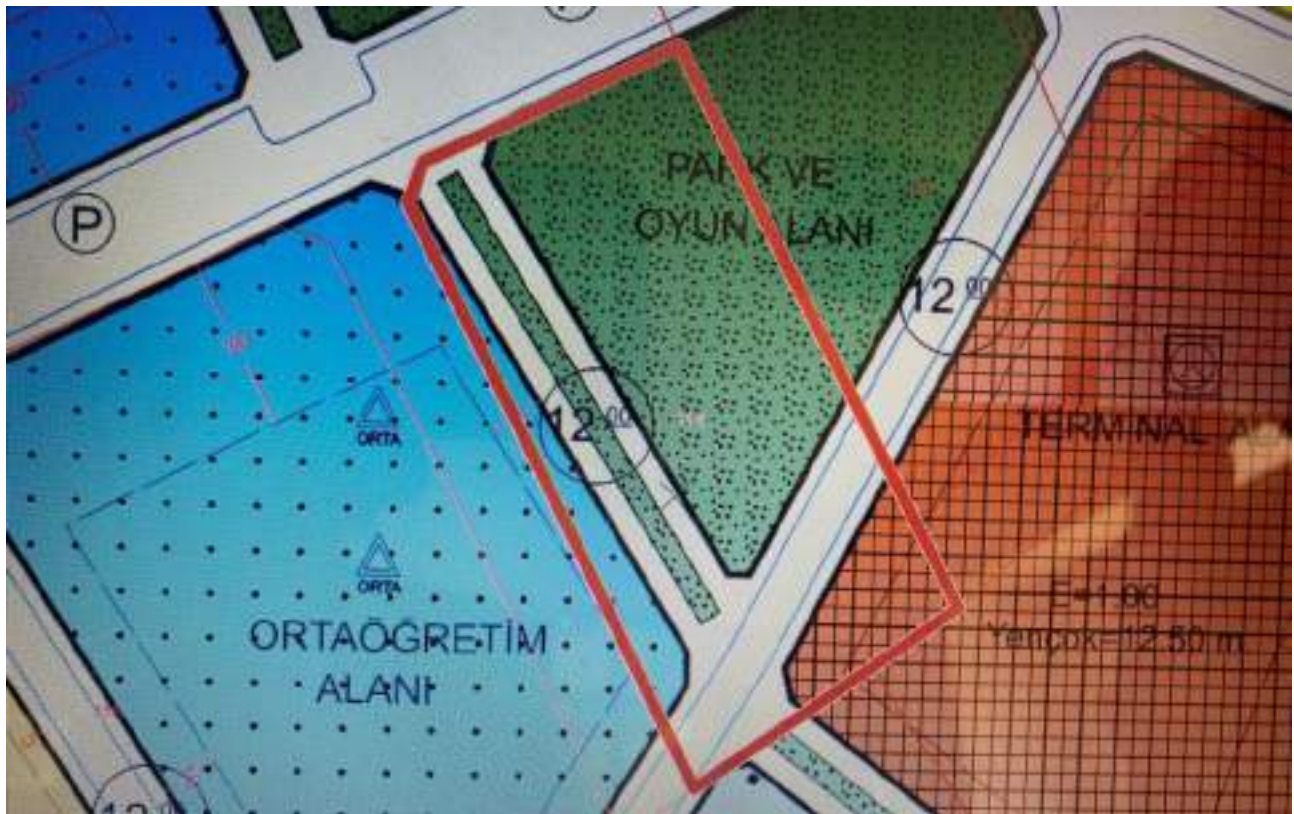
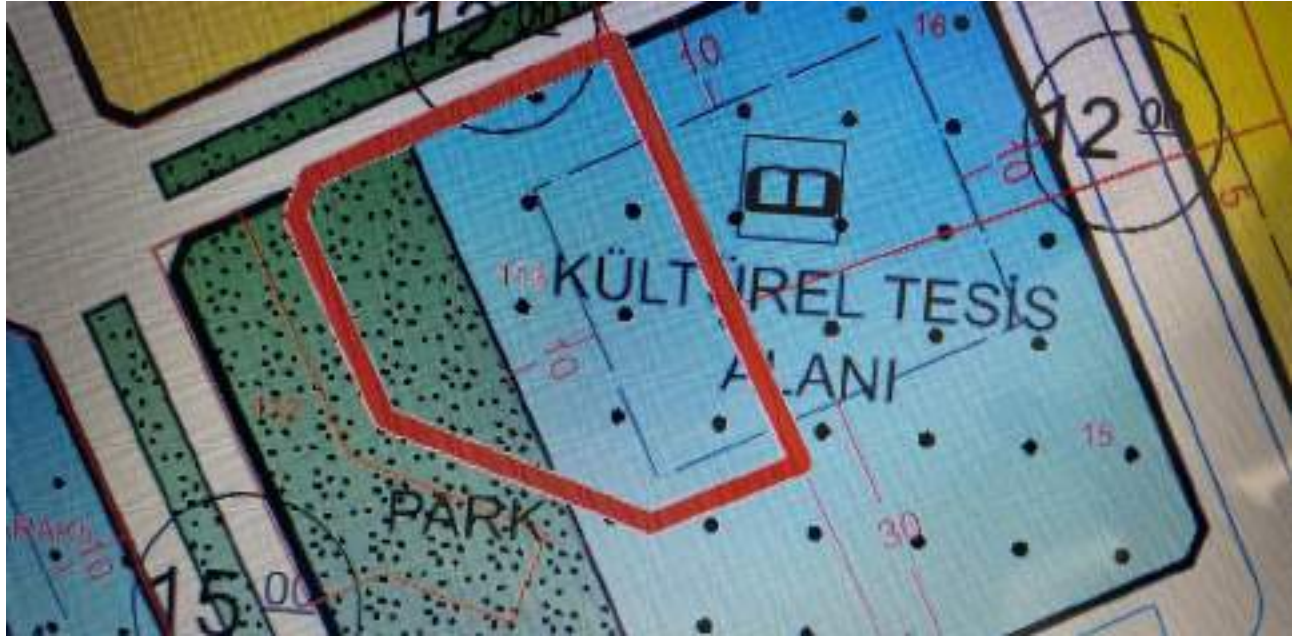
1 / 2

Ek 2: İmar Durumları

















Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Tuğçe Nur YILDIZ		
Doğum Yeri, Tarihi	Ankara, 07.07.1994		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği Bölümü / 2012 – 2016 Yüksek Lisans Eskişehir Teknik Üniversitesi / Yer ve Uzay Bilimleri / Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri / 2019-2022		
İş Tecrübesi	09.2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:411042		
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	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vienna Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 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
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, 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 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 16.11.2018

No : 411042

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

Tuğçe Nur YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

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

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





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 Tutumuna İlgikin 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: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan