



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Depo, Ofis-Lojman, Kooperatif Binası ve 5 Adet
Tarla

Çandır / Yozgat

2022REVB161 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi,

Osman Kavuncu Caddesi 7. Km Kocasinan / Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Çandır'da konumlu olan “Depo, Ofis-Lojman, Kooperatif Binası ve 5 Adet Tarla”nın toplam pazar değerine yönelik **2022REVB161** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 42.059,05 m² yüz ölçümüne sahip arazi üzerinde yasal durumda 1.881 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)	6.695.000.-TL	Altı milyonaltıyüzdoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	7.874.100.-TL	Yedimilyonsekizyüzyetmişdörtbinyüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 6.990.000 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 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.

Büşra GÜNEŞ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 920973	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
---	--	--

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.....	17
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler	40

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme 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, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Eşrefpaşa Mahallesi Çandır-Boğazlıyan Yolu 3. Km 111 ada 218, 232, 233, 421, 423 ve 425 parseller Eşrefpaşa Mahallesi Dr. Mehmet Murat Bulvarı No:90 Çandır/Yozgat	
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Çandır ilçesi, Eşrefpaşa Mahallesi, Akbayır mevki, 111 ada 218, 232, 233, 421, 423 ve 425 no.lu parseller	
TARLA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	4.668,47 m² (111 ada 218 parsel) 16.408,67 m² (111 ada 232 parsel) 8.104,28 m² (111 ada 233 parsel) 4.841,29 m² (111 ada 421 parsel) 1.556,52 m² (111 ada 423 parsel) 6.479,82 m² (111 ada 425 parsel)	
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazlar, Çandır Belediyesi tarafından yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dışında kalmaktadır. *Değerleme konusu taşınmazlar 1/100.000 Çevre Düzeni Plan'ına göre "Sanayi Alanı" içerisinde kalmaktadır.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarla (111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller) Depo ve Kooperatif Binası (111 ada 425 parsel)	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (111 ada 425 parsel)	Bina sayısı: 3	Yapım yılı: 2019
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1, 2	Yol kotu altı kat sayısı: -
	Otopark Kapasitesi: Açık otopark	Asansör Kapasitesi: Mevcut değil

MEVCUT FONKSİYONLAR	Tarla (111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller) Depo ve Kooperatif Binası (111 ada 425 parsel)	
İNŞAAT ALANI (111 ada 425 parsel)	Toplam İnşaat Alanı	1.881 m ² (Yasal alan) 2.031 m ² (Mevcut alan)
FİNANSAL GÖSTERGELER		
TARLA BİRİM DEĞERİ	6-7 TL/m ² (111 ada 218, 232 ve 233 no.lu parseller) 9-12 TL/m ² (111 ada 421, 423 ve 425 no.lu parseller)	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı (111 ada 425 parsel) Pazar Yaklaşımı (111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller)	
RAPOR TARİHİ	27.05.2022	
DEĞER TARİHİ	30.04.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	6.695.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	7.874.100.-TL	

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB161 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Çandır ilçesi, Eşrefpaşa Mahallesi, Akbayır mevki, 111 ada, 218, 232, 233, 421, 423 ve 425 parsel no.lu gayrimenkullerin 27.05.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme 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 değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Büşra GÜNEŞ (Lisans No: 920973) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme 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 olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Çandır ilçesi, Eşrefpaşa Mahallesi, Akbayır mevki, 111 ada, 218, 232, 233, 421, 423 ve 425 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazların mevcut durum değeri bilgi amaçlı olarak 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, Ankara Yolu 7. Km, Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

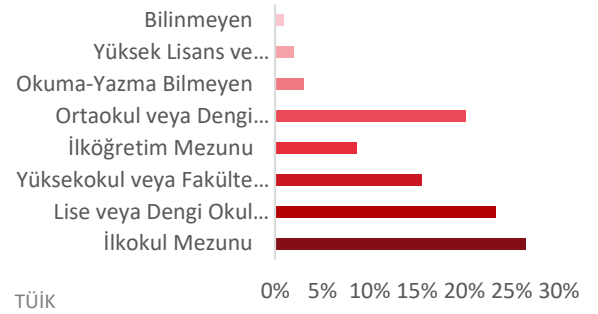
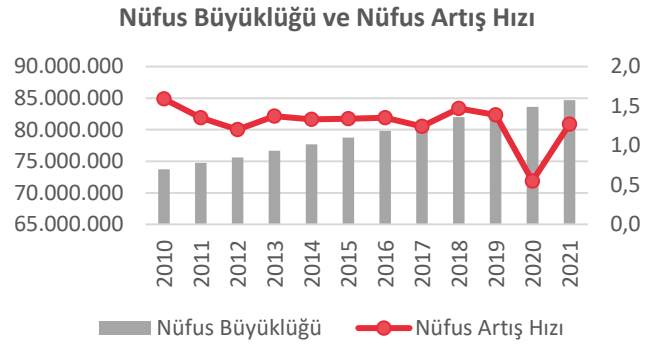
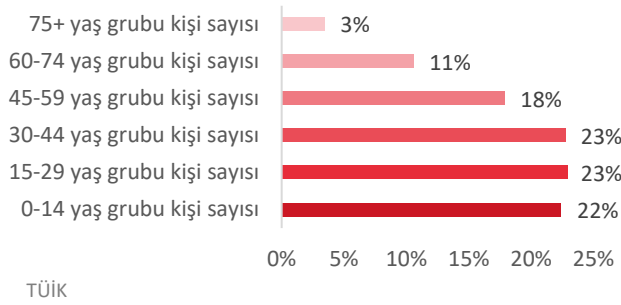
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

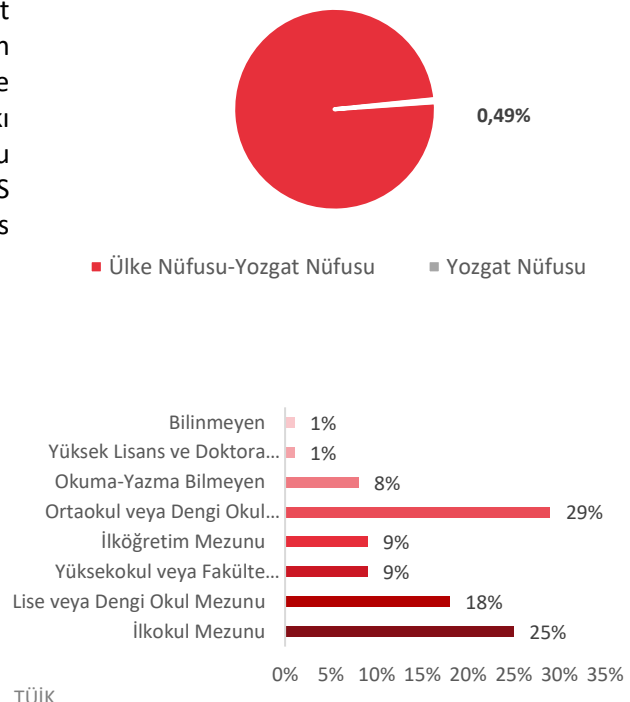
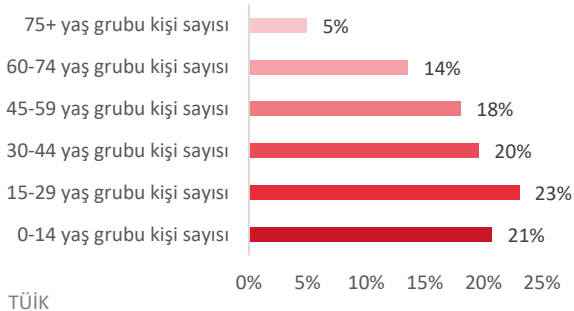
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) 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.



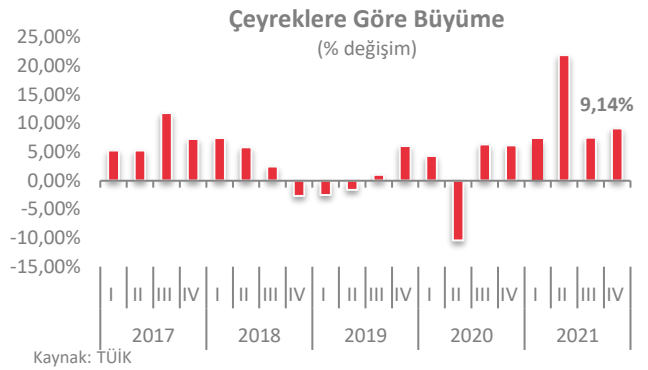
Yozgat

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.

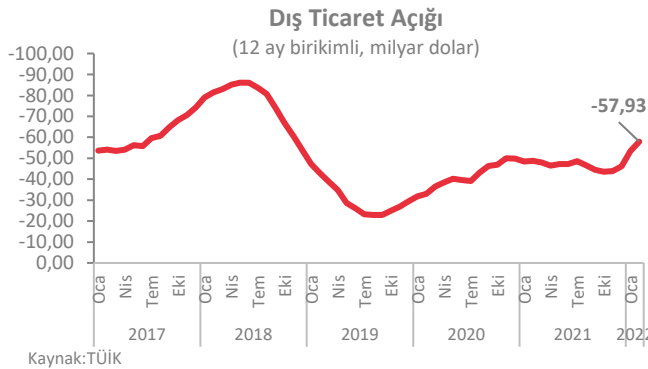


2.2 Ekonomik Veriler¹

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	Çandır		
Mahallesi	Eşrefpaşa		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Akbaýır		
Ada No	111		
Parsel No	218	232	233
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Tarla		
Ana Gayrimenkullerin Yüz Ölçümü	4.668,47 m ²	16.408,67 m ²	8.104,28 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam		

İli	Yozgat		
İlçesi	Çandır		
Mahallesi	Eşrefpaşa		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Akbaýır		
Ada No	111		
Parsel No	421	423	425
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Tarla		
Ana Gayrimenkullerin Yüz Ölçümü	4.841,29 m ²	1.556,52 m ²	6.479,82 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam		

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.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.57-11.58 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.57-11.58 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

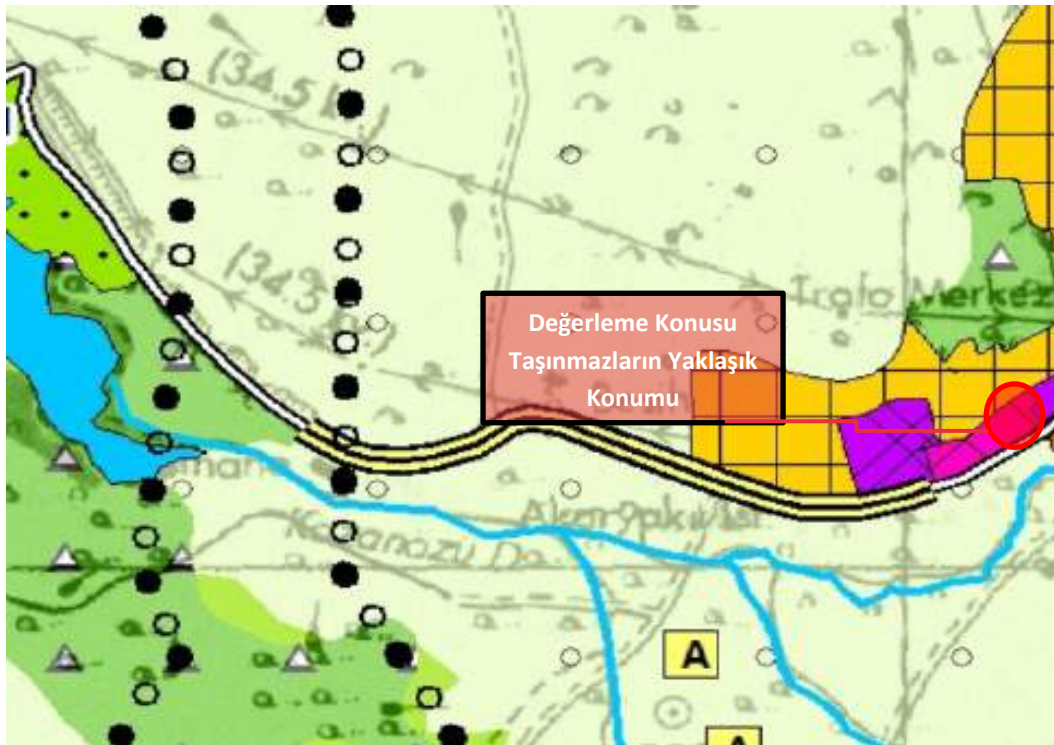
İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle boş tarlalar, az sayıda depolar yer almakta olup Eşrefpaşa Mahalle merkezinde ise genellikle ayrıık nizam 2 katlı konut alanları bulunmaktadır.

Plan Adı: 1/100.000 ölçekli “Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Planı”

Plan Onay Tarihi: 12.04.2022

Lejandi: Sanayi Alanı



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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı Çandır Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilisinden öğrenilmiştir.

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

Çandır Belediyesi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

111 ada 425 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	02.05.2018	-	536	Yeni Yapı	Ofis ve lojman: 536 m ²
Onaylı Mimari Proje	02.05.2018	-	322	Yeni Yapı	Kooperatif binası: 322 m ²
Onaylı Mimari Proje	02.05.2018	-	1.023	Yeni Yapı	Depo: 1.023 m ²
Yapı Ruhsatı	09.05.2018	3	536	Yeni Yapı	Ofis ve lojman: 536 m ²
Yapı Ruhsatı	09.05.2018	4	322	Yeni Yapı	Kooperatif binası: 322 m ²
Yapı Ruhsatı	09.05.2018	5	1.023	Yeni Yapı	Depo: 1.023 m ²
Yapı Kullanma İzni	15.03.2019	1	536	Yeni Yapı	Ofis ve lojman: 536 m ²
Yapı Kullanma İzni	15.03.2019	2	322	Yeni Yapı	Kooperatif binası: 322 m ²
Yapı Kullanma İzni	15.03.2019	3	1.023	Yeni Yapı	Depo: 1.023 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlardan, 111 ada 425 no.lu parsel üzerindeki yapı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup ilgili belgelerde yapı denetim firmasına ait herhangi bir bilgiye ulaşılamamıştır.

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 yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parsel ile ilişkin; 02.05.2018 tarihli "Mimari Projeler" ve 09.05.2018 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz "İki Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri Bir Katlı Çelik Depo Bir Betonarme Kooperatif Binası ve Tarla" vasıflı olup cins tashihi yapılmıştır. Konu parsellerden 111 ada 233 ve 421 no.lu parseller üzerinde kantar binası ve çiftçi dinlenme binası yer almakta olup bu yapılara ilişkin herhangi yasal evrak bulunmamaktadır. Bu yapılar için yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerden 111 ada 425 no.lu parsel ile ilişkin; 02.05.2018 tarihli "Mimari Projeler" ve 09.05.2018 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz "İki Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri Bir Katlı Çelik Depo Bir Betonarme Kooperatif Binası ve Tarla" vasıflı olup cins tashihi yapılmıştır. Konu parsellerden 111 ada 233 ve 421 no.lu parseller üzerinde kantar binası ve çiftçi dinlenme binası yer almakta olup bu yapılara ilişkin herhangi yasal evrak bulunmamaktadır. Bu yapılar için yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

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: Eşrefpaşa Mahallesi Çandır-Boğazlıyan Yolu 3. Km 111 ada 218, 232, 233, 421, 423 ve 425 parseller Eşrefpaşa Mahallesi Dr. Mehmet Murat Bulvarı No:90 Çandır/Yozgat

Değerleme konusu taşınmazlar Yozgat ili, Çandır ilçesi, Eşrefpaşa Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Çandır ilçesi Yozgat ili'nin 88 km güneydoğusunda yer almakta olup ilçe Kayseri il merkezine daha yakın konumda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların cepheli olduğu Boğazlıyan-Çandır Yolu (Dr. Mehmet Murat Bulvarı) ilçe için önemli bir bulvardır. Bulvar üzerinde ticari anlamda herhangi bir faaliyet bulunmamakta olup aks üzerinde genellikle tarım alanları yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, tarım alanları, Uzunlu Barajı, ilçe merkezine doğru konut alanları bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Çandır ilçe merkezi	2,75 km
Kayseri il merkezi	88 km
Yozgat il merkezi	55 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, Çandır ilçesi, Eşrefpaşa Mahallesi, Akbayır mevki 111 ada 218, 232, 233, 421, 423 ve 425 no.lu parsellerde konumludur.

Konu taşınmazlardan 111 ada 218, 232 ve 423 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunamamakta olup 111 ada 421 ve 233 no.lu parseller üzerinde kantar binası ve çiftçi dinlenme binası, 111 ada 425 no.lu parsel üzerinde ise kooperatif binası, depo ve lojman binası yer almaktadır.

111 ada 218 parsel;

Konu taşınmaz 4.668,47 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dörtgendir. Taşınmazın Boğazlıyan-Çandır Yolu’na yaklaşık olarak 100 m mesafesi bulunmaktadır.



111 ada 232 parsel;

Konu taşınmaz 3.848 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak amorf tur. Taşınmazın Boğazlıyan-Çandır Yolu’na yaklaşık olarak 85 m mesafesi bulunmaktadır.



111 ada 233 parsel;

Konu taşınmaz 16.408,67 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde mevcut durumda yaklaşık 110 m² kapalı alanlı tek katlı kantar binası bulunmaktadır. Söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dörtgendir. Taşınmazın Boğazlıyan-Çandır Yolu’na yaklaşık olarak 30 m mesafesi bulunmaktadır.



111 ada 421 parsel;

Konu taşınmaz 4.841,29 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde mevcut durumda yaklaşık 40 m² kapalı alanlı tek katlı çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır. Söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dörtgendir. Taşınmaz Boğazlıyan-Çandır Yolu’na cephelidir.



111 ada 423 parsel;

Konu taşınmaz 1.556,52 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dörtgendir. Taşınmaz Boğazlıyan-Çandır Yolu’na cephelidir.



111 ada 425 parsel;

Konu taşınmaz 6.479,82 m² yüz ölçümüne sahip olup “İki Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri Bir Katlı Çelik Depo Bir Betonarme Kooperatif Binası ve Tarla” vasıfıdır. Taşınmazın üzerinde kooperatif binası depo ve ofis-lojman binası yer almaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dörtgendir. Taşınmaz Boğazlıyan-Çandır Yolu’na cephelidir.

Ofis ve Lojman binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin ve 1. normal kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Yapı 536 m² kapalı alanlıdır. Yapının zemin katında açık ofis bölümleri, müdür odası ve WC alanları; 1. normal katında ise 2 adet lojman dairesi bulunmaktadır.

Depo binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 1.023 m² kapalı alanlıdır. Yapının yüksekliği yaklaşık olarak 7,5 m’dir.

Kooperatif binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 322 m² kapalı alanlıdır. Zemin katında mağaza bölümleri, ofis alanı, depo bölümü ve WC alanları yer almaktadır.

**BİNA ALANLARI**

Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Yasal Alan (m²)	Mevcut Alan (m²)
111 ada 233 parsel	Kantar Binası	Zemin Kat	0,00	110,00
TOPLAM			0,00	110,00
111 ada 421 parsel	Çiftçi Dinlenme Binası	Zemin Kat	0,00	40,00
TOPLAM			0,00	40,00
111 ada 425 parsel	Ofis-lojman	Zemin Kat	268,00	268,00
		1. normal kat	268,00	268,00
		TOPLAM	536,00	536,00
	Depo	Zemin Kat	1.023,00	1.023,00
		TOPLAM	1.023,00	1.023,00
	Kooperatif binası	Zemin Kat	322,00	322,00
		TOPLAM	322,00	322,00
	TOPLAM			1.881,00
TOPLAM ALAN			1.881,00	2.031,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme (Depo, ofis-lojman, kooperatif binası)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat ((Depo, kooperatif binası) Zemin ve 1 normal kat (Ofis-Lojman)
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.881 m ² (Yasal durum) 2.031 m ² (Mevcut durum)
Yaşı	~3
Dış Cephe	Sıva üzeri dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut
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	Kooperatif binası, depo ve ofis-lojman binası (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	1.881 m ² (Yasal durum) 2.031 m ² (Mevcut durum)
Zemin	Seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde konu taşınmazlardan 111 ada 233 ve 421 no.lu parsel üzerinde yer alan kantar binası ve çiftçi dinlenme binasına ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 111 ada 233 ve 421 no.lu parseller üzerinde yer alan yapılar için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlar Çandır-Boğazlıyan Yolu üzerinde konumludur.
- Konu taşınmazlardan 111 ada, 421, 423 ve 4250 no.lu parseller Çandır-Boğazlıyan Yolu'na cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parsel üzerindeki yapılara ait yasal evrak bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parsel cins tashihini tamamlamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların cepheli olduğu Boğazlıyan-Çandır Yolu ilçeler araç trafiğinin yoğun olduğu bölgede yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazlardan 111 ada, 218, 232 ve 233 no.lu parsellerin herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır.
- Değerleme konu taşınmazlardan 111 ada 233 ve 421 no.lu parseller üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- -

✗ 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 taşınmazlardan 111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parsellerin satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yasal durumunda üzerinde bir yapı bulunmaması sebebiyle **“Maliyet Yaklaşımı”**, taşınmazların tarla niteliğine sahip olması ve bulunduğu bölgede kiralık tarla piyasasının oluşmaması sebebiyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 111 ada 233 ve 421 no.lu parseller üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, konu taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parselin cins tashihli tapuya sahip olması sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Taşınmazların yer aldığı pazarda **“Depo, Kooperatif binası ve ofis-lojman”** amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle **“Pazar Yaklaşımı”**na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımının arsa değerinde 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.

Tarla Emsalleri / Satış

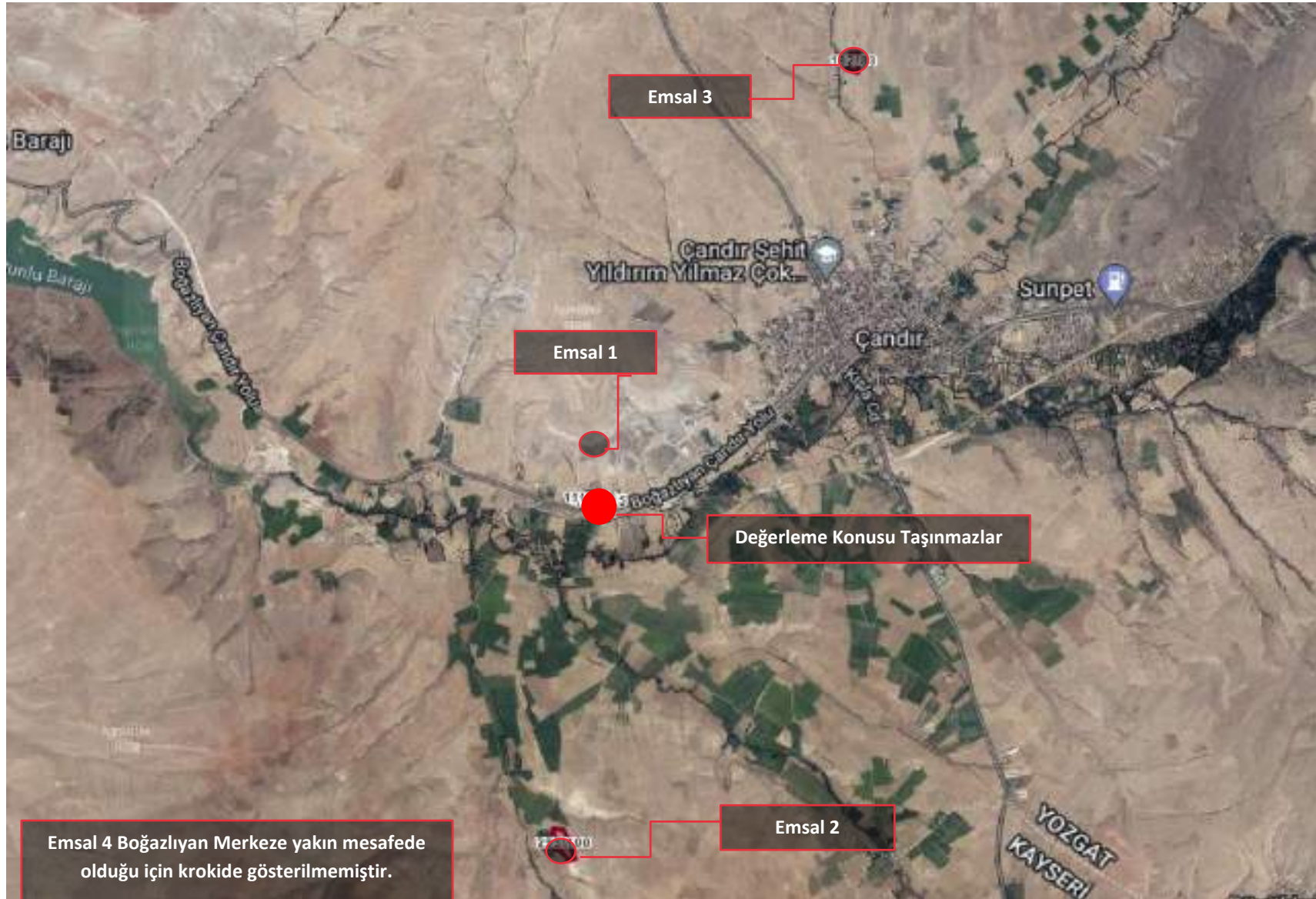
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Bölge Halkı	Değerleme konusu taşınmaz Eşrefpaşa Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Satılmış (3 ay önce)	10.000	25.000	5	* Yüz ölçümü daha büyüktür. * Daha dezavantajlı konumdur. * Çandır-Boğazlıyan Yolu'na 1 km mesafede yer almaktadır.
2	Turyap Adapazarı Garanti 0552 784 49 54	Değerleme konusu taşınmaz Yenimeydan Mahallesi'nde 293 ada 100 no.lu parselde konumludur.	Tarla	Satılık (1 hafta)	33.817	360.000	10,6	* Yüz ölçümü daha büyüktür. * Daha dezavantajlı konumdur. * Kadastral yolu bulunmaktadır. * Verimli bir sulu arazi olup ekim yapılmaktadır. * 320.000 TL teklif görmüştür. * Pazarlık payı oranı yüksektir.
3	Sahibinden 0535 853 23 95	Değerleme konusu taşınmaz Kılıçlar Mahallesi'nde 182 ada 89 no.lu parselde konumludur.	Tarla	Satılık (1 hafta)	300	3.900	13	* Yüz ölçümü daha büyüktür. * Cadde üzerinde konumludur. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır. * Henüz teklif görmemiştir. * Hisse satışidir. * Verimli arazidir.
4	Boğazlıyan Belediyesi 0354 645 2000	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallede konumludur.	Tarla	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	10.000	100.000	10	* Daha dezavantajlı konumdur. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Kadastro yoluna cepheidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.

* Konu taşınmazlardan 111 ada 423 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede mülk sahipleri, muhtarlar ve bölge halkı ile yapılan görüşmelerde tarlaların m² birim değerinin 4-5 TL/m² aralığında satıldığı bilgisi edinilmiştir. Bölge sosyo ekonomik anlamda gelişmemiş olup taşınmazlara yakın ve orta uzaklıkta herhangi bir ticari faaliyetin yer almamakta ve Çandır – Boğazlıyan Yolu'nun ticari bir cazibesi bulunmamaktadır. Bölgeye hakim kişiler ve civar köy muhtarları ile yapılan görüşmelerde konu taşınmazlar için alınan görüşler doğrultusunda yola cepheli olan tarlaların yüz ölçümü, cephe uzunluğu, arazi yapısı vb özellikleri baz alınarak yol üzerinde yer alan tarlaların 9-12 TL/m² aralığında, iç kısımda kalan taşınmazların ise aynı kriterler baz alındığında 6-7 TL/m² aralığında alıcı bulabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	5	11	13	10
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-20%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	10%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	60%	20%	10%	15%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	15%	20%	0%	15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	-10%	-10%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		11	12	11	12

✓ **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.

ARAZİ DEĞERLERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)
111 ada 218 parsel	4.668,47	7	35.000
111 ada 232 parsel	16.408,67	6	100.000
111 ada 233 parsel	8.104,28	7	55.000
111 ada 421 parsel	4.841,29	10	50.000
111 ada 423 parsel	1.556,52	12	20.000
111 ada 425 parsel	6.479,82	9	60.000
TOPLAM DEĞERİ			320.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet	Düzeltilmiş Birim Maliyet*
1	Yüklenici Firma	Ankara	Depo	2021	3.500 m ²	2.250 TL/m ²	4.175 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Balıkesir	Depo	2021	7.000 m ²	2.000 TL/m ²	3.800 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Tuzla Deri OSB	Fabrika binası	2021	4.000 m ²	1.850 TL/m ²	3.000 TL/m ²

* Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, taşınmazların yapı maliyetlerinin tespitinde TÜİK inşaat maliyet endeks verilerinden yararlanılmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARAZİ DEĞERLERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
111 ada 425 parsel	6.479,82	9	60.000
TOPLAM DEĞERİ			60.000

BİNA DEĞERİ					
Ada-Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
111 ada 425 parsel	Ofis-lojman	536,00	3.750	4%	1.929.600
	Depo	1.023,00	3.000	4%	2.946.240
	Kooperatif	322,00	3.500	4%	1.081.920
TOPLAM					5.957.760

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
111 ada 425 parsel	Saha Betonlu	1.400,00	170	238.000
	Beton Duvar	450,00	350	157.500
	Demir Çit	200,00	100	20.000
TOPLAM DEĞERİ				415.500

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	60.000 TL
Bina Değeri	5.957.760 TL
Harici Müteferrik İşler	415.500 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	6.433.260 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	6.435.000 TL

Mevcut durum;

ARAZİ DEĞERLERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)
111 ada 218 parsel	4.668,47	7	35.000
111 ada 232 parsel	16.408,67	6	100.000
111 ada 233 parsel	8.104,28	7	55.000
111 ada 421 parsel	4.841,29	10	50.000
111 ada 423 parsel	1.556,52	12	20.000
111 ada 425 parsel	6.479,82	9	60.000
TOPLAM DEĞERİ			320.000

BİNA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)					
Ada-Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
111 ada 233 parsel	Kantar Binası	110,00	2.500	25%	206.250
111 ada 421 parsel	Çiftçi dinlenme binası	40,00	3.000	25%	90.000
111 ada 425 parsel	Ofis-lojman	536,00	3.750	4%	1.929.600
	Depo	1.023,00	3.000	4%	2.946.240
	Kooperatif Binası	322,00	3.500	4%	1.081.920
TOPLAM					6.254.010

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
111 ada 425 parsel	Saha Betonu	1.400,00	170	238.000
	Beton Duvar	450,00	350	157.500
	Demir Çit	200,00	100	20.000
TOPLAM DEĞERİ				415.500

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	320.000 TL
Bina Değeri	6.254.010 TL
Harici Müteferrik İşler	415.500 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	6.989.510 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	6.990.000 TL

Not: Mevcut durum değeri bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

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 ile uyumlu olarak “**Sanayi**” amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller için % 8, taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parsel için ise %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	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		1.000 TL ve üzeri
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1.000 TL'ye kadar ise
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		1.000-2.000 TL ise
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		2.000 TL üzeri

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parselle ilişkin; 02.05.2018 tarihli “Mimari Projeler” ve 09.05.2018 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz “İki Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri Bir Katlı Çelik Depo Bir Betonarme Kooperatif Binası ve Tarla” vasıflı olup cins tashihi yapılmıştır. Konu parsellerden 111 ada 233 ve 421 no.lu parseller üzerinde kantar binası ve çiftçi dinlenme binası yer almakta olup bu yapılara ilişkin herhangi yasal evrak bulunmamaktadır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller “tarla” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır. Konu taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parsel ise “İki Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri Bir Katlı Çelik Depo Bir Betonarme Kooperatif Binası ve Tarla” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde depo, kooperatif binası ve ofis-lojman inşa edilmiştir.

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 değerlendirme çalışmasında konu taşınmazlardan 111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller için pazar yaklaşımı, 111 ada 425 no.lu parsel için ise maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423)	260.000
Maliyet Yaklaşımı (111 ada 425 parsel)	6.435.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlardan 111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parsellerin benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan 111 ada 425 no.lu parselin üzerinde konumlu olduğu tarla, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır. Tarla üzerindeki yapılar ise her biri için belirlenen birim maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiştir. Yapılardaki yıpranmalar da dikkate alınarak yapılar için değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 111 ada 233 ve 421 no.lu parseller üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede emlak ofisleri ve bölgeye hâkim kişilerle yapılan görüşmelerde kiralık tarla piyasasının oluşmaması ve 111 ada 425 no.lu parsel üzerindeki yapılara ait benzer nitelikteki gayrimenkullerin kira piyasasının oluşmaması sebebiyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller için satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri, konu taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parselin arsa ve bina maliyetlerinin daha somut verilere dayanıyor olmasından dolayı maliyet yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. arsa 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)	6.695.000.-TL	Altı milyonaltıyüzdoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	7.874.100.-TL	Yedimilyonsekiyüz yetmişdörtbinyüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 6.990.000 TL olarak hesaplanmıştır

Büşra GÜNEŞ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 920973	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
---	--	--

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Enerji Kimlik Balesi
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler
10	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

Ek 2: Takyidat Belgeleri

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:	111/218
Tasınmaz Kimlik No:	42862959	AT Yüzölçümü(m2):	4668.47
İl/İlçe:	YOZGAT/ÇANDIR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çandır	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EŞREFFAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKBAYIR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/517	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
118800082	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	4668.47	4668.47	Satış 26-11-1998 320	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) f0na5QCxcyF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:58



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	111/232
Tasınmaz Kimlik No:	42862972	AT Yüzölçümü(m2):	16408.67
İl/İlçe:	YOZGAT/ÇANDIR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çandır	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EŞREFFAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKBAYIR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/531	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
118800112	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	16408.67	16408.67	Satış 29-12-1999 334	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sZ17USS50-Q kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:58

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	111/233
Tasınmaz Kimlik No:	42862973	AT Yüzölçümü(m2):	8104,28
İl/İlçe:	YOZGAT/ÇANDIR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çander	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EŞREFFAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKBAYIR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/532	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
118800113	(SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8104,28	8104,28	Satış 03-08-1993 89	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _u7Lxqxcg3BN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:58

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	111/421
Tasınmaz Kimlik No:	95526983	AT Yüzölçümü(m2):	4841,29
İl/İlçe:	YOZGAT/ÇANDIR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çander	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EŞREFFAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKBAYIR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1645	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
374880701	(SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4841,29	4841,29	İfraz İşlemi (TSM) 08-03-2017 124	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) z15ox3kRsyJ kodunu Online İşlemler

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:58

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	111/423
Taşınmaz Kimlik No:	95526985	AT Yüzölçümü(m2):	1556.52
İl/İlçe:	YOZGAT/ÇANDIR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çandır	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EŞREFPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKBAYIR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1647	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
374880703	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1556.52	1556.52	İfraz İşlemi (TSM) 08-03-2017 124	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wbo3_BmbGik kodunu Online İşlemler

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:58

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	111/425
Taşınmaz Kimlik No:	95526987	AT Yüzölçümü(m2):	6479.82
İl/İlçe:	YOZGAT/ÇANDIR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çandır	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EŞREFPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKBAYIR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1649	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ BİR KATLI ÇELİK DEPO BİR BETONARME KOOPERATİF BİNASI VE TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
374880705	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6479.82	6479.82	İfraz İşlemi (TSM) 08-03-2017	-

1 / 2

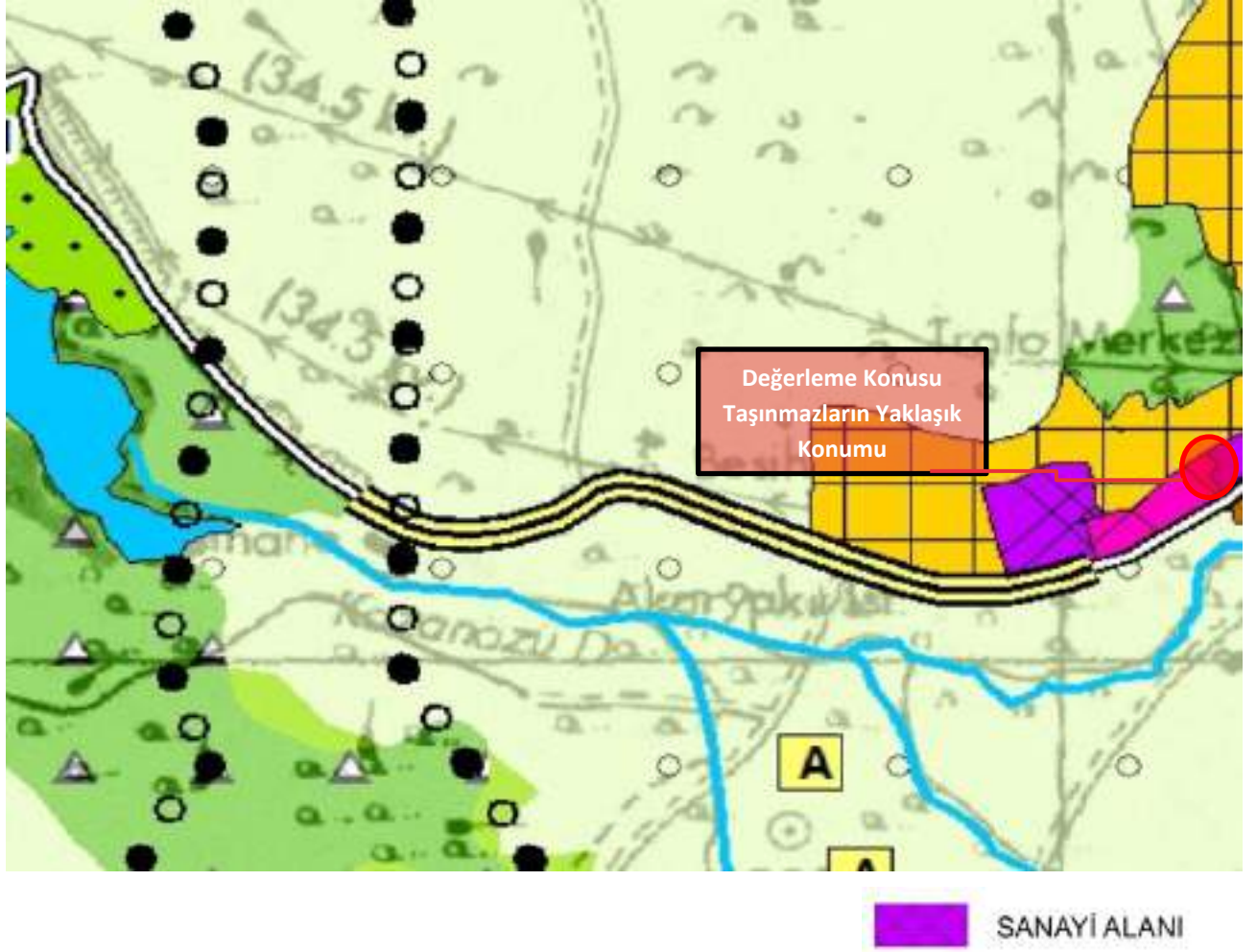
						124	
--	--	--	--	--	--	-----	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **h0qKj9sPpaL** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

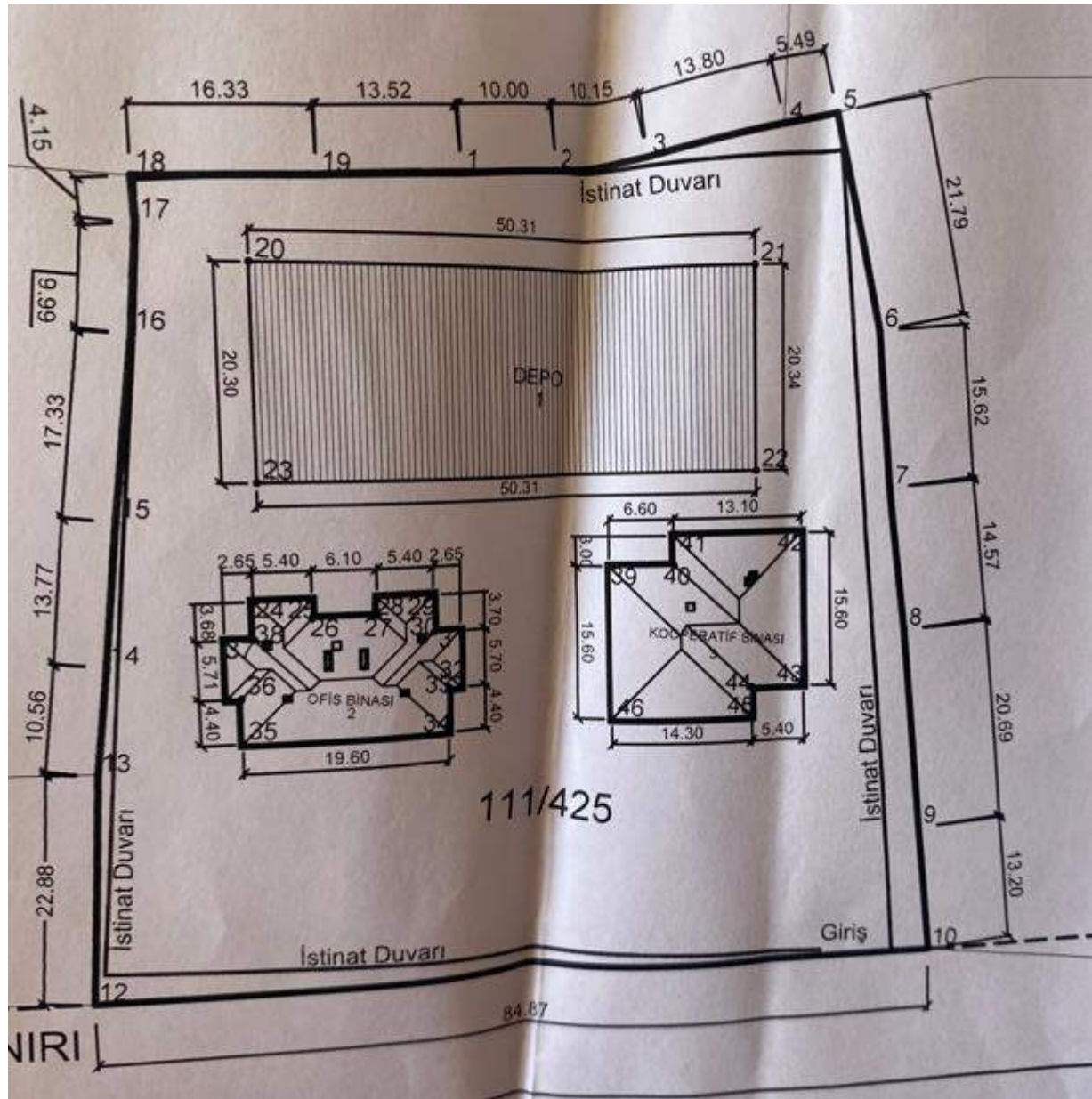


BİLGİ AMAÇLIDIR

Ek 3: İmar durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



49

50

52

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				137188354		Beklenil - Kanakad	
Certificate of permission for use of building							
1. Belgeli veren kurum: ÇANDIR BELEDİYESİ				3. Belgeli veriliş amacı: ☐ Kurum kullanma izni ☒ Yapı Kullanma izni		10. Belgeli onay tarihi: 15.3.2019	
2. Belgeli verilen yapının adresi: İPE ÇANDIR				4. Belgeli veriliş tarihi: 09.05.2018		11. Belgeli no: 3	
5. YOGSAT				6. Belgeli veriliş yeri: 1. Yarı yapı 2. Yarı yapı 3. Yarı yapı 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000. 1001. 1002. 1003. 1004. 1005. 1006. 1007. 1008. 1009. 1010. 1011. 1012. 1013. 1014. 1015. 1016. 1017. 1018. 1019. 1020. 1021. 1022. 1023. 1024. 1025. 1026. 1027. 1028. 1029. 1030. 1031. 1032. 1033. 1034. 1035. 1036. 1037. 1038. 1039. 1040. 1041. 1042. 1043. 1044. 1045. 1046. 1047. 1048. 1049. 1050. 1051. 1052. 1053. 1054. 1055. 1056. 1057. 1058. 1059. 1060. 1061. 1062. 1063. 1064. 1065. 1066. 1067. 1068. 1069. 1070. 1071. 1072. 1073. 1074. 1075. 1076. 1077. 1078. 1079. 1080. 1081. 1082. 1083. 1084. 1085. 1086. 1087. 1088. 1089. 1090. 1091. 1092. 1093. 1094. 1095. 1096. 1097. 1098. 1099. 1100. 1101. 1102. 1103. 1104. 1105. 1106. 1107. 1108. 1109. 1110. 1111. 1112. 1113. 1114. 1115. 1116. 1117. 1118. 1119. 1120. 1121. 1122. 1123. 1124. 1125. 1126. 1127. 1128. 1129. 1130. 1131. 1132. 1133. 1134. 1135. 1136. 1137. 1138. 1139. 1140. 1141. 1142. 1143. 1144. 1145. 1146. 1147. 1148. 1149. 1150. 1151. 1152. 1153. 1154. 1155. 1156. 1157. 1158. 1159. 1160. 1161. 1162. 1163. 1164. 1165. 1166. 1167. 1168. 1169. 1170. 1171. 1172. 1173. 1174. 1175. 1176. 1177. 1178. 1179. 1180. 1181. 1182. 1183. 1184. 1185. 1186. 1187. 1188. 1189. 1190. 1191. 1192. 1193. 1194. 1195. 1196. 1197. 1198. 1199. 1200. 1201. 1202. 1203. 1204. 1205. 1206. 1207. 1208. 1209. 1210. 1211. 1212. 1213. 1214. 1215. 1216. 1217. 1218. 1219. 1220. 1221. 1222. 1223. 1224. 1225. 1226. 1227. 1228. 1229. 1230. 1231. 1232. 1233. 1234. 1235. 1236. 1237. 1238. 1239. 1240. 1241. 1242. 1243. 1244. 1245. 1246. 1247. 1248. 1249. 1250. 1251. 1252. 1253. 1254. 1255. 1256. 1257. 1258. 1259. 1260. 1261. 1262. 1263. 1264. 1265. 1266. 1267. 1268. 1269. 1270. 1271. 1272. 1273. 1274. 1275. 1276. 1277. 1278. 1279. 1280. 1281. 1282. 1283. 1284. 1285. 1286. 1287. 1288. 1289. 1290. 1291. 1292. 1293. 1294. 1295. 1296. 1297. 1298. 1299. 1300. 1301. 1302. 1303. 1304. 1305. 1306. 1307. 1308. 1309. 1310. 1311. 1312. 1313. 1314. 1315. 1316. 1317. 1318. 1319. 1320. 1321. 1322. 1323. 1324. 1325. 1326. 1327. 1328. 1329. 1330. 1331. 1332. 1333. 1334. 1335. 1336. 1337. 1338. 1339. 1340. 1341. 1342. 1343. 1344. 1345. 1346. 1347. 1348. 1349. 1350. 1351. 1352. 1353. 1354. 1355. 1356. 1357. 1358. 1359. 1360. 1361. 1362. 1363. 1364. 1365. 1366. 1367. 1368. 1369. 1370. 1371. 1372. 1373. 1374. 1375. 1376. 1377. 1378. 1379. 1380. 1381. 1382. 1383. 1384. 1385. 1386. 1387. 1388. 1389. 1390. 1391. 1392. 1393. 1394. 1395. 1396. 1397. 1398. 1399. 1400. 1401. 1402. 1403. 1404. 1405. 1406. 1407. 1408. 1409. 1410. 1411. 1412. 1413. 1414. 1415. 1416. 1417. 1418. 1419. 1420. 1421. 1422. 1423. 1424. 1425. 1426. 1427. 1428. 1429. 1430. 1431. 1432. 1433. 1434. 1435. 1436. 1437. 1438. 1439. 1440. 1441. 1442. 1443. 1444. 1445. 1446. 1447. 1448. 1449. 1450. 1451. 1452. 1453. 1454. 1455. 1456. 1457. 1458. 1459. 1460. 1461. 1462. 1463. 1464. 1465. 1466. 1467. 1468. 1469. 1470. 1471. 1472. 1473. 1474. 1475. 1476. 1477. 1478. 1479. 1480. 1481. 1482. 1483. 1484. 1485. 1486. 1487. 1488. 1489. 1490. 1491. 1492. 1493. 1494. 1495. 1496. 1497. 1498. 1499. 1500. 1501. 1502. 1503. 1504. 1505. 1506. 1507. 1508. 1509. 1510. 1511. 1512. 1513. 1514. 1515. 1516. 1517. 1518. 1519. 1520. 1521. 1522. 1523. 1524. 1525. 1526. 1527. 1528. 1529. 1530. 1531. 1532. 1533. 1534. 1535. 1536. 1537. 1538. 1539. 1540. 1541. 1542. 1543. 1544. 1545. 1546. 1547. 1548. 1549. 1550. 1551. 1552. 1553. 1554. 1555. 1556. 1557. 1558. 1559. 1560. 1561. 1562. 1563. 1564. 1565. 1566. 1567. 1568. 1569. 1570. 1571. 1572. 1573. 1574. 1575. 1576. 1577. 1578. 1579. 1580. 1581. 1582. 1583. 1584. 1585. 1586. 1587. 1588. 1589. 1590. 1591. 1592. 1593. 1594. 1595. 1596. 1597. 1598. 1599. 1600. 1601. 1602. 1603. 1604. 1605. 1606. 1607. 1608. 1609. 1610. 1611. 1612. 1613. 1614. 1615. 1616. 1617. 1618. 1619. 1620. 1621. 1622. 1623. 1624. 1625. 1626. 1627. 1628. 1629. 1630. 1631. 1632. 1633. 1634. 1635. 1636. 1637. 1638. 1639. 1640. 1641. 1642. 1643. 1644. 1645. 1646. 1647. 1648. 1649. 1650. 1651. 1652. 1653. 1654. 1655. 1656. 1657. 1658. 1659. 1660. 1661. 1662. 1663. 1664. 1665. 1666. 1667. 1668. 1669. 1670. 1671. 1672. 1673. 1674. 1675. 1676. 1677. 1678. 1679. 1680. 1681. 1682. 1683. 1684. 1685. 1686. 1687. 1688. 1689. 1690. 1691. 1692. 1693. 1694. 1695. 1696. 1697. 1698. 1699. 1700. 1701. 1702. 1703. 1704. 1705. 1706. 1707. 1708. 1709. 1710. 1711. 1712. 1713. 1714. 1715. 1716. 1717. 1718. 1719. 1720. 1721. 1722. 1723. 1724. 1725. 1726. 1727. 1728. 1729. 1730. 1731. 1732. 1733. 1734. 1735. 1736. 1737. 1738. 1739. 1740. 1741. 1742. 1743. 1744. 1745. 1746. 1747. 1748. 1749. 1750. 1751. 1752. 1753. 1754. 1755. 1756. 1757. 1758. 1759. 1760. 1761. 1762. 1763. 1764. 1765. 1766. 1767. 1768. 1769. 1770. 1771. 1772. 1773. 1774. 1775. 1776. 1777. 1778. 1779. 1780. 1781. 1782. 1783. 1784. 1785. 1786. 1787. 1788. 1789. 1790. 1791. 1792. 1793. 1794. 1795. 1796. 1797. 1798. 1799. 1800. 1801. 1802. 1803. 1804. 1805. 1806. 1807. 1808. 1809. 1810. 1811. 1812. 1813. 1814. 1815. 1816. 1817. 1818. 1819. 1820. 1821. 1822. 1823. 1824. 1825. 1826. 1827. 1828. 1829. 1830. 1831. 1832. 1833. 1834. 1835. 1836. 1837. 1838. 1839. 1840. 1841. 1842. 1843. 1844. 1845. 1846. 1847. 1848. 1849. 1850. 1851. 1852. 1853. 1854. 1855. 1856. 1857. 1858. 1859. 1860. 1861. 1862. 1863. 1864. 1865. 1866. 1867. 1868. 1869. 1870. 1871. 1872. 1873. 1874. 1875. 1876. 1877. 1878. 1879. 1880. 1881. 1882. 1883. 1884. 1885. 1886. 1887. 1888. 1889. 1890. 1891. 1892. 1893. 1894. 1895. 1896. 1897. 1898. 1899. 1900. 1901. 1902. 1903. 1904. 1905. 1906. 1907. 1908. 1909. 1910. 1911. 1912. 1913. 1914. 1915. 1916. 1917. 1918. 1919. 1920. 1921. 1922. 1923. 1924. 1925. 1926. 1927. 1928. 1929. 1930. 1931. 1932. 1933. 1934. 1935. 1936. 1937. 1938. 1939. 1940. 1941. 1942. 1943. 1944. 1945. 1946. 1947. 1948. 1949. 1950. 1951. 1952. 1953. 1954. 1955. 1956. 1957. 1958. 1959. 1960. 1961. 1962. 1963. 1964. 1965. 1966. 1967. 1968. 1969. 1970. 1971. 1972. 1973. 1974. 1975. 1976. 1977. 1978. 1979. 1980. 1981. 1982. 1983. 1984. 1985. 1986. 1987. 1988. 1989. 1990. 1991. 1992. 1993. 1994. 1995. 1996. 1997. 1998. 1999. 2000. 2001. 2002. 2003. 2004. 2005. 2006. 2007. 2008. 2009. 2010. 2011. 2012. 2013. 2014. 2015. 2016. 2017. 2018. 2019. 2020. 2021. 2022. 2023. 2024. 2025. 2026. 2027. 2028. 2029. 2030. 2031. 2032. 2033. 2034. 2035. 2036. 2037. 2038. 2039. 2040. 2041. 2042. 2043. 2044. 2045. 2046. 2047. 2048. 2049. 2050. 2051. 2052. 2053. 2054. 2055. 2056. 2057. 2058. 2059. 2060. 2061. 2062. 2063. 2064. 2065. 2066. 2067. 2068. 2069. 2070. 2071. 2072. 2073. 2074. 2075. 2076. 2077. 2078. 2079. 2080. 2081. 2082. 2083. 2084. 2085. 2086. 2087. 2088. 2089. 2090. 2091. 2092. 2093. 2094. 2095. 2096. 2097. 2098. 2099. 2100. 2101. 2102. 2103. 2104. 2105. 2106. 2107. 2108. 2109. 2110. 2111. 2112. 2113. 2114. 2115. 2116. 2117. 2118. 2119. 2120. 2121. 2122. 2123. 2124. 2125. 2126. 2127. 2128. 2129. 2130. 2131. 2132. 2133. 2134. 2135. 2136. 2137. 2138. 2139. 2140. 2141. 2142. 2143. 2144. 2145. 2146. 2147. 2148. 2149. 2150. 2151. 2152. 2153. 2154. 2155. 2156. 2157. 2158. 2159. 2160. 2161. 2162. 2163. 2164. 2165.			

Ek 7: Enerji Kimlik Belgesi



bep^{TR}
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	2	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	0,24	LEJANT: Bina dışı bölge Bina içi bölge Toprak
Bodrum Kat Adedi:	0	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	0,00	Isı Yalıtım Malzemeleri
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,30	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	0,31	Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
Toplam Bina Alanı (m²):	518,05	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,30	Beton Yapı Elemanı
İklimlendirilen Alan(m²):	518,05	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00	Kaplamalar
Kat Alan(m²):	460,28	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,17	Kağıt Duvarlar (Harç fugaları-derzleri dahil)
Toplam Zon Adedi:	4	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	1,50	Doğal Taşlar
İklimlendirilen Zon Adedi:	4	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,86	Doğal Zeminler (Doğal Nemlilikte)

BİNA DIŞI KABUL UNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 401,47	
Tipi: Dolgu Duvar Alanı(m²): 401,47 Değeri: 0,24 Nemlilik(m): 0,03 / 0,20 / 0,10 / 0,01	
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 36,15	
Tipi: Kiriş Alanı(m²): 36,15 Değeri: 0,31 Nemlilik(m): 0,03 / 0,25 / 0,10 / 0,01	
Toplam Döşeme Alanı(m²): 527,50	
Tipi: Toprak Temaslı Alanı(m²): 263,75 Değeri: 0,30 Nemlilik(m): 0,03 / 0,05 / 0,08 / 0,25 / 0,10 / 0	
Toplam Çatı Alanı(m²): 263,75	
Tipi: Krma Alanı(m²): 254,30 Değeri: 0,17 Nemlilik(m): 0,03 / 0,03 / 0,12 / 0,08 / 0,08 / 0	
Tipi: Teras Alanı(m²): 9,45 Değeri: 0,17 Nemlilik(m): 0,03 / 0,03 / 0,12 / 0,08 / 0,08 / 0	
Toplam Pencere Alanı(m²): 27,20	
Tipi: Low E Kombinasyonlu Yalıtım Cam - Flüme Reflektif (1 yüzeyi kaplamalı) (6+9mmArgon+6) Alanı(m²): 27,20	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y2466002DE17D	Adı Soyadı: YAVUZ URKUN	
Veriliş Tarihi: 13.3.2019	Firması: YAVUZ URKUN	
Son Geçerlilik Tarihi: 13.3.2029	Sertifika No: MMAR-34-0463	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Sayfa 2/3

Ek 8: Fotoğraflar



Ek 9: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Büşra GÜNEŞ		
Doğum Yeri, Tarihi	Şanlıurfa, 30.08.1995		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Selçuk Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2014– 2018		
İş Tecrübesi	2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2019 -2020	Uğur Harita İnşaat Planama ve Kentsel Dönüşüm Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	Spk Lisansı: 920973		
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 Viyana 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 değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

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

Ek 10: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

BÜŞRA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





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 Tebliği 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 : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

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

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: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

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

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