



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

2 Adet Arsa

Bünyan / Kayseri

2023REVB138 / 16.06.2023

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Caddesi 7. km Kocasinan / Kayseri

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye,

Talebiniz doğrultusunda Bünyan'da konumlu olan **"2 Adet Arsa"**nın pazar değerine yönelik **2023REVB138** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 2.605,10 m² yüz ölçümüne sahip 2 adet parselde sahiptir. 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	30.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.480.000.-TL	Birmilyondört yüzseksenbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.598.400.-TL	Birmilyonbeş yüzdoksansekizbindört yüz.-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 11.04.2023 tarih, 995 no.lu sözleşmeye ve 29.05.2023 ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye yardım eden;
Yaşar Hamit KARADENİZ**

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.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	17
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	32
Ekler	35

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, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 30.04.2023 olacaktır.

ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, Köyiçi mevki, 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel Bünyan/Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Büyüktuzhisar Mahallesi, Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, Köyiçi mevki, 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	386 ada 4 parsel: 1.661,23 m ² 389 ada 1 parsel: 943,87 m ²
İMAR DURUMU	Lejant:Konut Alanı TAKS: 0,30 KAKS: 0,60 2 Kat İzinli
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	386 ada 4 parsel: 675 TL/m ² 389 ada 1 parsel: 380 TL/m ²
-------------------------	--

DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	16.06.2023
DEĞER TARİHİ	30.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.480.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.598.400.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 16.06.2023 tarihinde, 2023REVB138 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, Köyiçi mevki, 386 ada 4 parsel ve 389 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 mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) kontrolünde hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Yaşar Hamit KARADENİZ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 24.04.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 16.06.2023 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 995 no.lu ve 11.04.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 29.05.2023 ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 995 no.lu ve 11.04.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 29.05.2023 ek protokol kapsamında; Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, Köyiçi mevki, 386 ada 4 parsel ve 389 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmış olup 30.04.2023 tarihli değer takdirinde bulunulmuştur.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.04.2022	2022C115	Simay SEÇGİN Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	1.710.000*

*Rapor değerine değerleme tabi parsellerin yanı sıra 2570 no.lu parselde dahildir.

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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Osman Kavuncu Caddesi 7.km Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

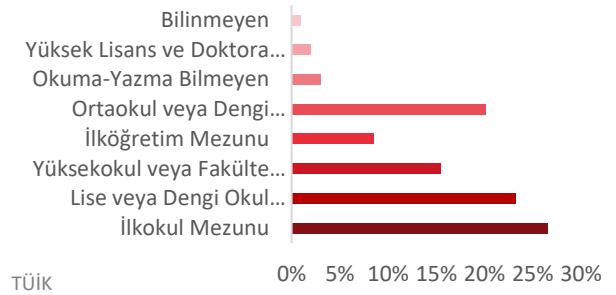
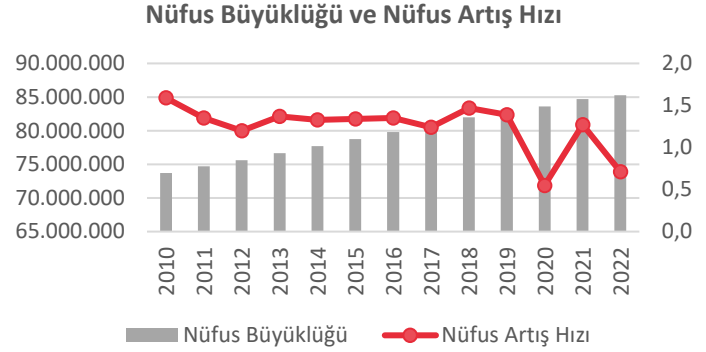
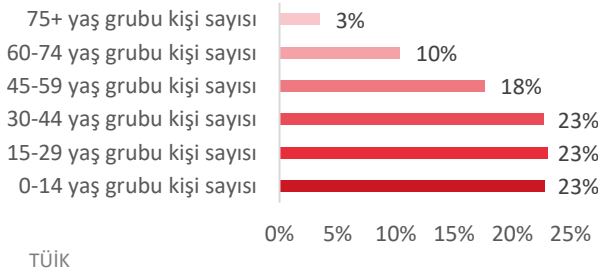
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

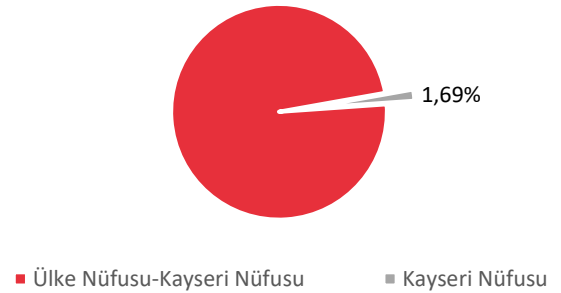
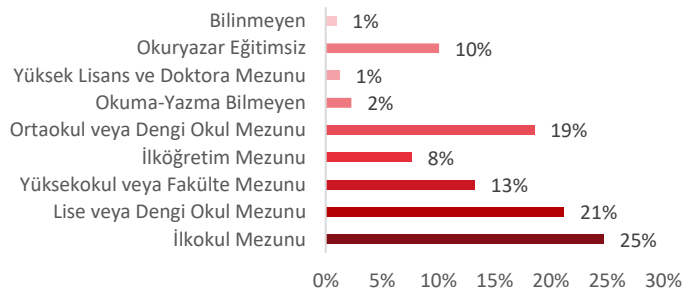
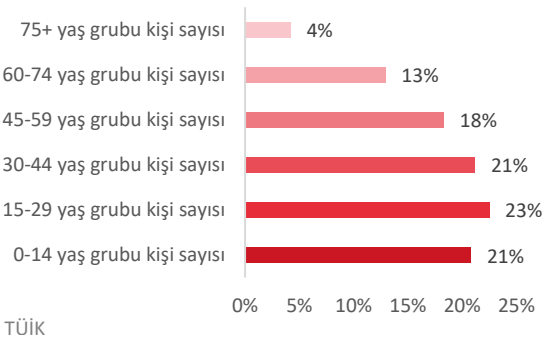
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69’nun ikamet ettiği Kayseri, 1.441.523 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4,97 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

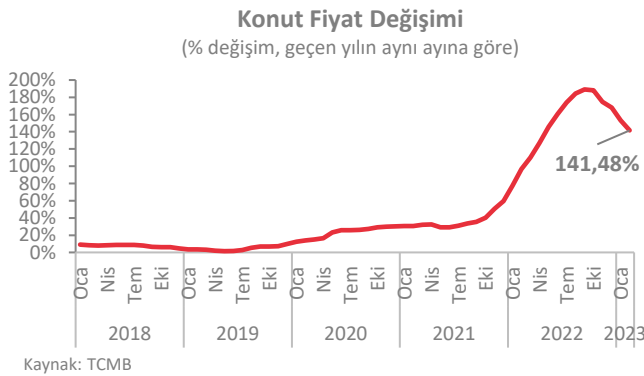
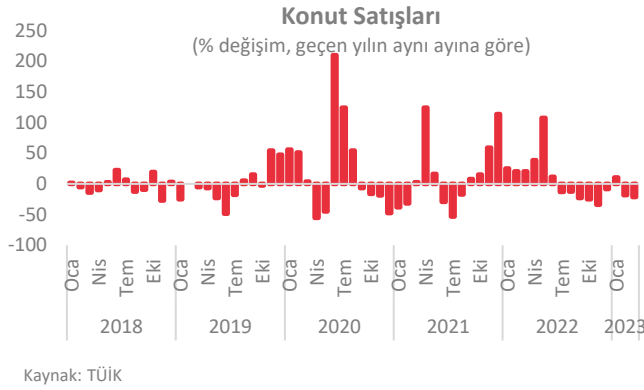
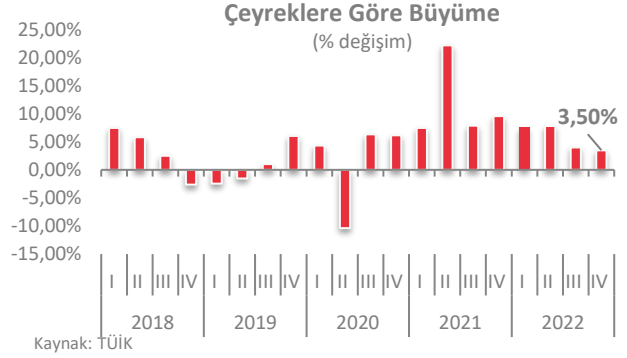
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kayseri ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) ılımlı yavaşlayarak takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,9 artış göstermiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış seride %3,5 olarak açıklanmıştır. 2022 yılında dolar bazında toplam GSYH, 2021 yılındaki 807,1 milyar dolardan 905,5 milyar dolara yükselmiş, kişi başına GSYH ise 10 bin 655 dolar olarak gerçekleşmiştir. Makine-teçhizat yatırımları yıllık bazda %2,3 artış ile üç yılın en düşük seviyesinde büyüme kaydetmiştir.

Mart ayında tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,3 artarken yıllık enflasyon geçen ayki %55,2'den %50,5'e inmiştir. Mart ayında mal fiyatları enflasyonundaki yavaşlamaya karşın hizmetlerde enflasyon dirençli kalmıştır. Çekirdek göstergelerde yıllık enflasyon baz etkisiyle gerilemeye devam etmekle birlikte momentum göstergeleri yükselmiştir. Yi-ÜFE (Yurtiçi üretici fiyat endeksi) ise aylık bazda %0,4 artarken yıllık bazda şubat ayındaki %76,6'dan %62,5'e gerilemiştir. Böylece ÜFE-TÜFE farkı 21,4 yüzde puandan 11,9 yüzde puana gerilemiştir.



Mart ayında konut satışları yıllık bazda %21,4 azalarak 105.476 olmuştur. Çalışma günü başına satışlar ise mart ayı uzun dönem ortalamasının altında kalmıştır. Yıllık bazda ipotekli satışlar %16,5, diğer satışlar %22,8 azalma kaydetmiştir. Mart 2022'ye kıyasla yabancılara satışlar %38,66 azalırken toplam satışlardaki payı %3,2 olarak gerçekleşmiştir. Böylece mart ayı yıllık bazda yabancılara satışın azalışta olduğu dokuzuncu ay olmuştur. Depremden etkilenen 11 ilde çalışma günü başına konut satışları mart ayında yıllık %45,17 azalış gösterirken kalan iller için azalış oranı %17,88 olmuştur.

Konut Fiyat Endeksi (KFE) Şubat 2023'te geçtiğimiz aya göre %8,4 oranında artış göstermiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre artış nominal düzeyde %141,5 olurken reel olarak %56,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış veriler aylık reel değişimin 2022 ortalamasına göre bir miktar yavaşlasa da gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Yıllık en fazla artış gözlemlenen bölge %174,3 ile TR61 (Antalya, Burdur, Isparta), olmuştur. İstanbul'da 120 metrekarelik bir konutun ortalama fiyatı ise Şubat 2022'ye kıyasla %129,86 artış ile 3,8 milyon TL seviyesine ulaşmıştır.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri	
İlçesi	Bünyan	
Mahallesi	Büyüktuzhisar/Lale	Büyüktuzhisar/Lale
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Köyiçi	
Ada No	386	389
Parsel No	4	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kantar ve Arsası	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	1.661,23 m ²	943,87 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.

Müşteriden tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2023 tarih, saat 09.28-09.31 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün 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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerleme 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, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölge genellikle ayırık nizam 2 katlı konut alanları bulunmaktadır.

Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 24.04.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 1989

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- E: 0,60
- TAKS: 0,30
- H_{maks}: 2 kat

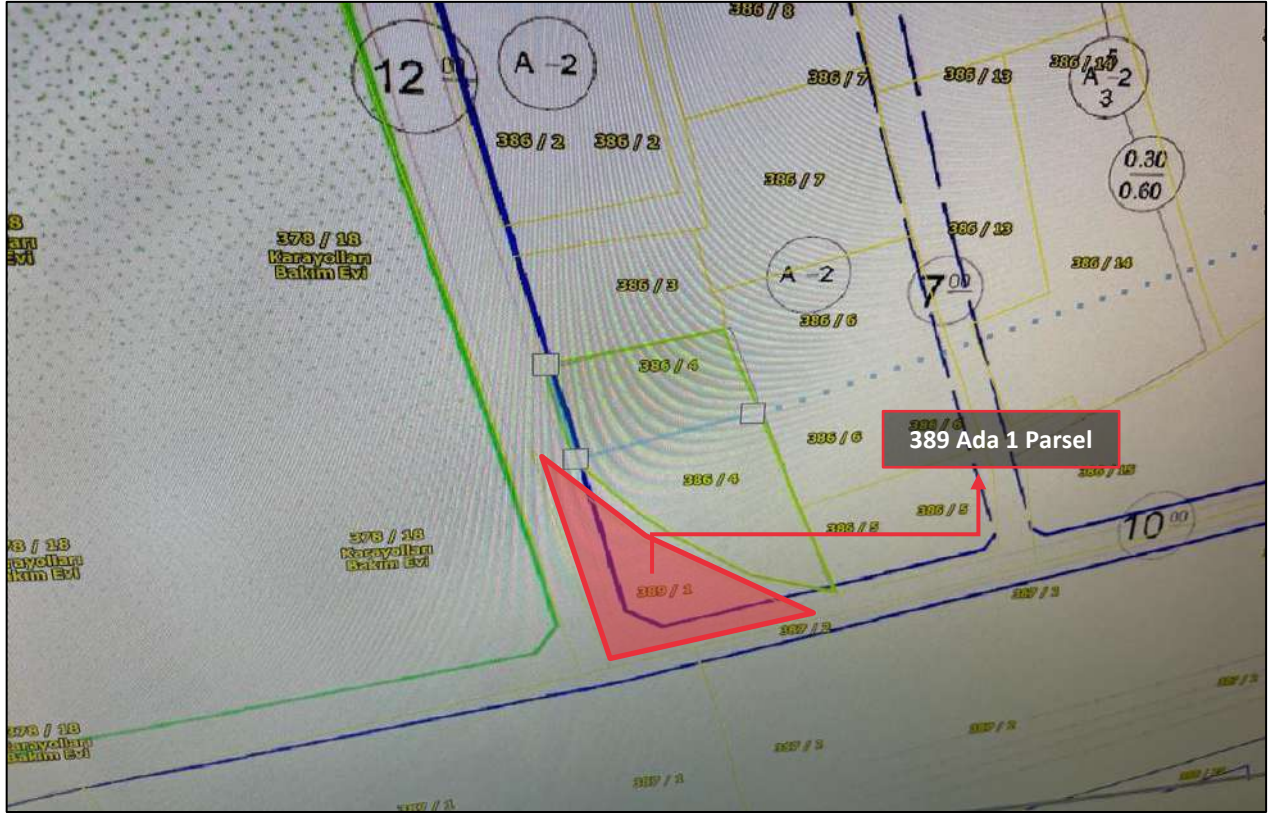
*Bünyan Belediyesi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 389 ada 1 parselin yaklaşık 500 m² yola terki olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15.-16. madde uygulamaları sonucunda terk işlemini gerçekleştirebileceği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın terk işlemini gerçekleştirmeden parselin üzerinde yeni yapı yapılamayacağı birim yetkilisinden şifahen öğrenilmiştir.

**Değerleme konusu taşınmazların arasından yaklaşık 210 m² yol geçmekte olup 386 ada, 4 parsel ve 389 ada, 1 parselin tevhit olmaları durumunda yol, ihdas olarak parsel alanlarına dahil edilecektir. Söz konusu bilgiler Bünyan Belediyesi'nden öğrenilmiştir.

Plan Notları

- Bu planın onayından önce yapılmış ve/veya ruhsatlandırılmış yapıların bulunduğu alanlarda mevcut yapının mücavirindeki parsellerdeki teşekküllere göre imar planında öngörülen yapı düzeninden farklı olarak ayırık, ikiz, blok veya bitişik nizam yapı yapılabilmesi belediye iznine tabi olup, planda belirtilen inşaat alanı esas alınacaktır.





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 taşınmazlar 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel 1989 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Bünyan Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmakta olup h_{maks} : 2 kat, E: 0,60 ve TAKS: 0,30 yapılaşma koşullarına sahiptir. Bünyan Belediyesi’nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre son üç yıllık dönemde değerleme konusu taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği öğrenilmiştir.

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

Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 24.04.2023 tarihinde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal belgeye ulaşılamamıştır. Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazlardan 386 ada 4 parsel üzerindeki yapının kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir. Bunun yanı sıra parsel üzerinde bulunan yapının, imar durumu lejantıyla uyumsuz olmasından dolayı parsel üzerindeki yapı değerleme çalışmasında dahil edilmemiştir.

Yapı Denetim:

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 389 ada 1 parsel “Arsa” vasfında olup parselin 500 m² yola terki bulunmaktadır. Parselin terkinin yapılması akabinde yasal süreci tamamlanacaktır. 386 ada 4 parsel “Kantar ve arsası” vasıflıdır. Arsa yasal olarak süreci tamamlamıştır. 386 ada 4 parsel üzerindeki yapının kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir. Bunun yanı sıra parsel üzerinde bulunan yapının, imar durumu lejantıyla uyumsuz olmasından dolayı parsel üzerindeki yapı değerlendirilmesinde dahil edilmemiştir.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir 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 belediye arşivinde ve tapu kaydında herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

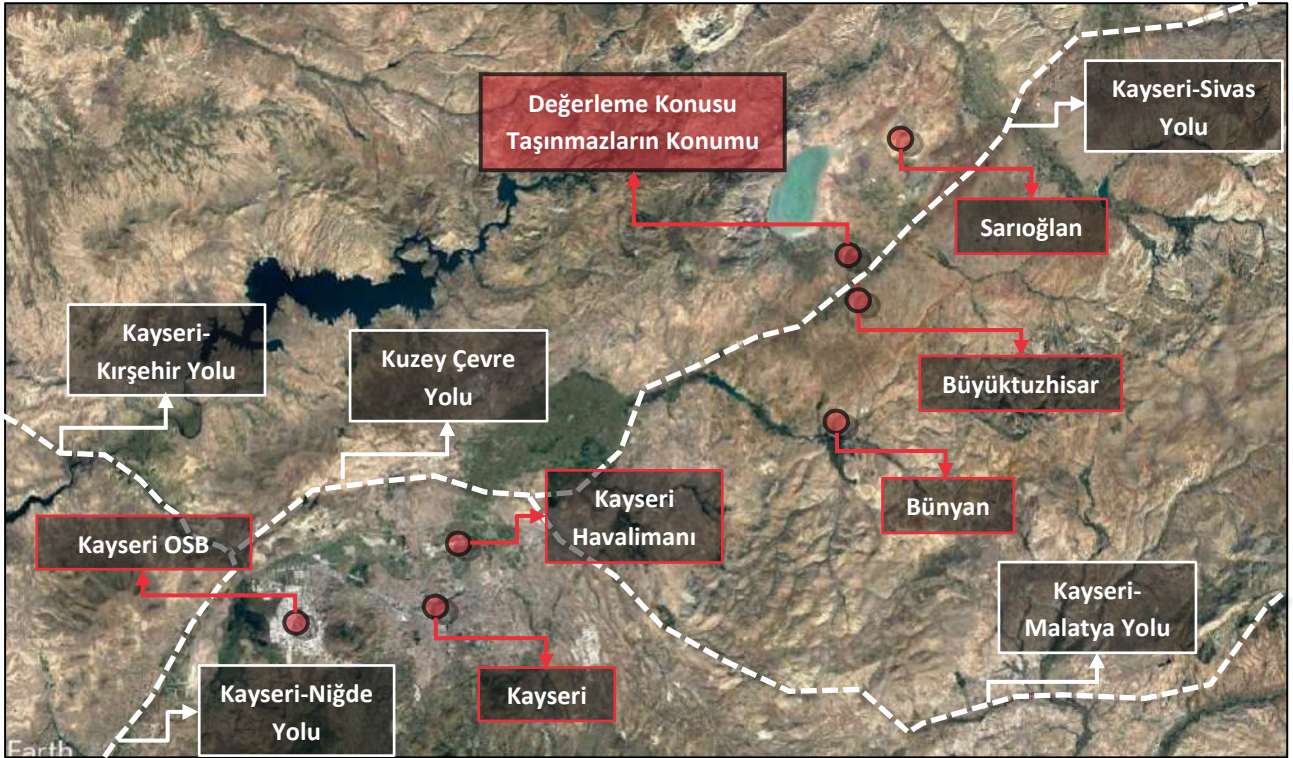
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

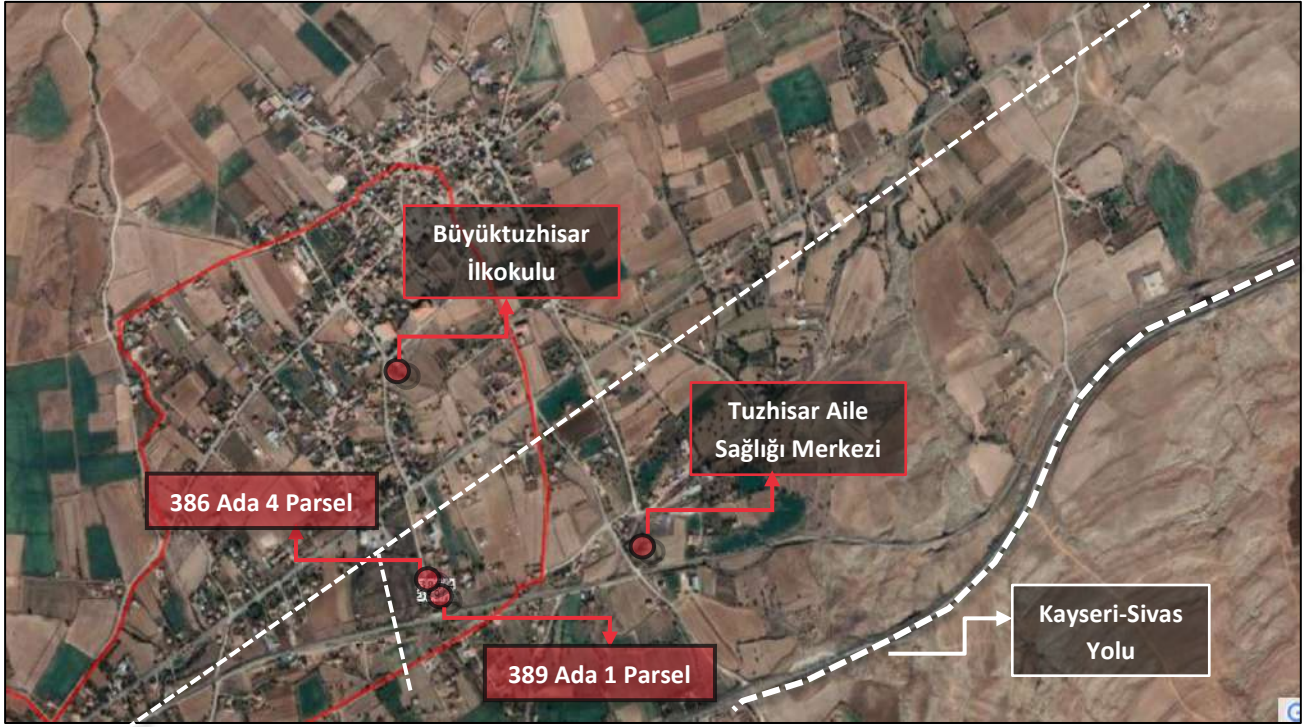
Gayrimenkullerin açık adresi: Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, Köyiçi mevki, 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel Bünyan/Kayseri

Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri'nin Bünyan ilçesinde konumlanmaktadır. İlçenin kuzeyinde Sarioğlan ve Akkışla, güneyinde Tomarza ve Talas, doğusunda Pınarbaşı, batısında Kocasinan ve Melikgazi ilçeleri ile sınırlıdır. İlçenin yerleşimi, 1.900 m yüksekliği olan Koramaz Dağı'nın kuzey yamaçlarıdır. İlçe ekonomisi tarım ve tarıma dayalı ticaret ağırlıklıdır.

Değerleme konusu taşınmazlar Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi'nin merkezinde Kayseri-Sivas yolu'na yaklaşık 0,60 km mesafede konumlanmaktadır. 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel birbirlerine komşu parsellerdir.

Taşınmazların çevresinde konut alanları bulunmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede Tuzhisar Aile Sağlığı Merkezi ve Büyüktuzhisar ilkokulu yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Bünyan İlçe Merkezi	10,40 km
Kayseri Havalimanı	40,00 km
Kayseri İl Merkezi	45,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, Köyiçi mevki, 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 no.lu parsellerdir. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 2.605,10 m² yüz ölçümüne sahip olup 386 ada 4 parsel “Kantar ve Arsası” ve 389 ada 1 parsel “Arsa” vasıflıdır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

386 Ada 4 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 1.661,23 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın üzerinde tek katlı yığma olarak inşa edilmiş kantar binası bulunmaktadır. Bünyan Belediyesi’nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamakta olup yapının, kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz kadastral paftasına göre 33,82 m² kapalı brüt alandan oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz harabe durumda olup mevcut durumda kullanılmamaktadır. Taşınmazın çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır.

Taşınmazın üzerinde bulunan kantar binası, mevcut imar planında belirtilen lejantla uyumsuz olması ve harabe durumda olması sebebiyle değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ulaşım akslarının üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Taşınmazın 45 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz 389 ada 1 parsel ile komşu durumdadır.



Bina Adı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Kantar Binası	-	33,82

389 Ada 1 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 943,87 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir inşai yapı olmamakla birlikte çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ulaşım akslarının üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Taşınmaz köşe parsel olup 2 tarafı yollara cephelidir. Taşınmaz 386 ada 4 parsel ile komşu parsellerdir.



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

Konu taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların yasal evrakının olmaması veya güncel imar durumu ile uyumsuz bir fonksiyona sahip olması nedeniyle, binalar değerleme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 386 ada 4 parsel “Kantar ve arsası” vasıflı olup üzerinde kantar binası bulunmaktadır. Bünyan Belediyesi’nde yapılan incelemelere göre taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamakta olup yapının kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir. Yapının niteliğinin, mevcut imar planındaki lejanti ile uyumlu olmaması ve atıl durumda olması sebebiyle değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir. Taşınmazlardan 389 ada 1 parsel “Arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 386 ada 4 parsel üzerindeki yapıya ait herhangi bir yasal evrak tespit edilememiş olup söz konusu taşınmazın mevcut imar planı ile uyumsuz olmasından dolayı yapı yeniden ruhsatlandırılmayacak niteliktedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların ulaşım aksları üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara özel araç ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar “Konut Alanı” lejantında kalmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 386 ada 4 parsel üzerinde bulunan kantar binası atıl durumda olup mevcut durumda kullanılmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 386 ada 4 parsel üzerinde yer alan yapının yasal evrakı bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge gelişmekte olan bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

- Mart 2020’de pandemi ilan edilen COVID-19 salgınının güncel durumda etkileri azalmış olmakla birlikte Dünya Sağlık Örgütü pandemi sürecini henüz sonlandırmamıştır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlerle 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 getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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" uygulanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, 389 ada 1 parsel üzerinde yapı olmaması 386 ada 4 parsel üzerindeki yapının, mevcut imar planındaki lejantla uyumsuz olması ve yapının atıl olması sebebiyle "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede mülk sahiplerinin benzer imar durumuna sahip arsalar üzerine yapı inşaatlarının kendilerinin yapması, bölgede hasılat paylaşımı oranının oluşmaması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin 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	Sahibinden 0552 851 77 38	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumludur.	Konut Alanı	E: 0,60	Satılmış (Yaklaşık 3 ay önce)	814,00	475.000	584,00	* Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir.
2	Elif Kılıç Gayrimenkul 0553 050 12 47	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumludur.	Konut Alanı	E: 0,60	Satılmış (Yaklaşık 2 ay önce)	448,00	270.000	602,67	* Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. * Emsal taşınmaz benzer konumdadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir.
3	Golden City Gayrimenkul 0 (545) 500 47 50	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumludur.	Konut Alanı	E: 0,60	Satılık	450,00	323.000	718,00	* Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. * Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir. * Emsal taşınmaz henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Sahibinden 0 (506) 304 54 10	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumludur.	Konut Alanı	E: 0,60	Satılık	458,00	355.000	775,88	* Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. * Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha dezavantajlı konumdadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde emlak ofisleri ve mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerde 6 şubat depreminden sonra villa parseline taleplerin artışı bilgisi edinilmiştir. Benzer imar lejandına sahip olan arsaların yola cephe durumu, imar lejandı ve ilçe merkezine uzaklığı gibi durumları dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazlardan 386 ada 4 parselin satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 650.-700.- TL/m² aralığında ve 389 ada 1 parselin brüt satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 370.-390.-TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

Arsa Emsal Krokisi



Karşılaştırma Tablosu *					
	Karşılaştırılan Etmenler				
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	584,00	602,67	718,00	775,00
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	12%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	0%	15%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-7%	-10%	-10%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		687	607	679	698

*Karşılaştırma tablosu 386 ada 4 parsel dikkate alınarak düzenlenmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
386 ada 4 parsel	1.661,23	675	1.120.000
389 ada 1 parsel	943,87	380	360.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			1.480.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 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 Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin 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 gayrimenkullerden 389 ada 1 parsel “Arsa” vasfında olup parselin 500 m² yola terki bulunmaktadır. Parselin terkinin yapılması akabinde yasal süreci tamamlanacaktır. 386 ada 4 parsel “Kantar ve arsası” vasıflıdır. Arsa yasal olarak süreci tamamlamıştır. 386 ada 4 parsel üzerindeki yapının kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir. Bunun yanı sıra parsel üzerinde bulunan yapının, imar durumu lejantıyla uyumsuz olmasından dolayı parsel üzerindeki yapı değerlendirme çalışmasında dahil edilmemiştir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin 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 taşınmazlardan 386 ada 4 parsel “Kantar ve arsası” niteliğinde ve üzerinde kantar binası yer almakta olup 389 ada 1 parsel “arsa” niteliğindedir. Taşınmazların 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 taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.480.000

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Bu değerleme çalışmasında, 389 ada 1 parsel üzerinde yapı olmaması 386 ada 4 parsel üzerindeki yapının, mevcut imar planındaki lejantla uyumsuz olması ve yapının atıl olması sebebiyle "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede mülk sahiplerinin benzer imar durumuna sahip arsalar üzerine yapı inşaatlarının kendilerinin yapması, bölgede hasılat paylaşımı oranının oluşmaması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle 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	23.05.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.480.000.-TL	Birmilyondört yüzseksenbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.598.400.-TL	Birmilyonbeş yüzdoksansekizbindört yüz.-TL

Değerlemeye yardım eden;
Yaşar Hamit KARADENİZ

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri

İli	KAYSERİ	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	BÜNYAN					
Mahallesi	BÜYÜKTUZHISAR/LALE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	Köyü					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	K.35-B-07-B-2-B	386	4	ha	m ²	dm ²
					1.661.23	m ²
Niteliği	Kantar Ve Arsası					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 81756549					
Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden, 01/06/2016					
Sahibi	KAYSERİ SEKER FABRİKASI A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	2047	5	488		19/07/2013	Cilt No.
Sahife No.					Veriliş Tarihi : 01/06/2016	Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Siciline Uygundur
Bakal ARIK
Tapu Müdüğü

Mükiyetin gaitirisi tapu senedi ile tapu kütüğüne inelazat edilmiştir.
Tasitig Konusu Hissesinin gaitirisi ahat gaitirisi tapu Senedi Müdüğüne bildirilmiştir.

D.M.O. Basım İsl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

İli	KAYSERİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	BÜNYAN					
Mahallesi	BÜYÜKTUZHİSAR/PALE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	Köyüğü					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00	K35-B-07-B-2-C	389	1	ha	m ²	dm ²
					943.87 m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 81756551				
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 01/06/2016				
	Sahibi	KAYSERİ SEKER FABRİKASI A.Ş. Tarih				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2047	6	528		19/07/2013	Cilt No.
Sahife No.					Veriliş Tarihi : 01/06/2016	Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT: Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu ile tapu idaresine mirasçılara edinebilir. Tefahat Kanunu ile 4446 sayılı Kanun ile değiştirilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Sicil Müdürlüğü
Beyaz ARK
Tapu Müdürü

D.M.O. Basım İş. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-09:28

**Kayıd Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	386/4
Taşınmaz Kimlik No:	81756549	AT Yüzölçüm(m2):	1661.23
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÜYÜKTUZHİSAR/LALE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Köyü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/488	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Kantar Ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
243868313	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1661.23	1661.23	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 19-07-2013	-

1 / 2

						2047	
--	--	--	--	--	--	------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sNkuWMhDk1r kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2023-09:31

**Kaydı Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	389/1
Taşınmaz Kimlik No:	81756551	AT Yüzölçüm(m2):	943.87
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÜYÜKTUZHISAR/LALE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Köyüçü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/528	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz 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
243868321	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	943.87	943.87	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 19-07-2013	-

1 / 2

						2047	
--	--	--	--	--	--	------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **V0DrHeuLXKY** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu

386 Ada 4 Parsel



389 Ada 1 Parsel



Ek 4: Fotoğraflar

386 Ada 4 Parsel ve 389 Ada 1 Parsel



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici Yardımcısı		
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	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, 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 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



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'ni 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 Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

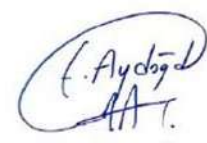
Belge No: 2019-01.2295

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: 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